



Det här verket har digitaliserats vid Göteborgs universitetsbibliotek och är fritt att använda. Alla tryckta texter är OCR-tolkade till maskinläsbar text. Det betyder att du kan söka och kopiera texten från dokumentet. Vissa äldre dokument med dåligt tryck kan vara svåra att OCR-tolka korrekt vilket medför att den OCR-tolkade texten kan innehålla fel och därför bör man visuellt jämföra med verkets bilder för att avgöra vad som är riktigt.

This work has been digitized at Gothenburg University Library and is free to use. All printed texts have been OCR-processed and converted to machine readable text. This means that you can search and copy text from the document. Some early printed books are hard to OCR-process correctly and the text may contain errors, so one should always visually compare it with the images to determine what is correct.



Rapport

R127:1983

Privatägda flerbostadshus i framtiden

Ivar Westman



Byggtforskningsrådet

TEKNISKA HOGSKOLAN I LUND
SEKTIONEN FOR VÄG- OCH VATTEN
BIBLIOTEKET

R127:1983

PRIVATÄGDA FLERBOSTADSHUS I FRAMTIDEN

Ivar Westman

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 811762-6 från Statens råd för byggnadsforskning till Sveriges Fastighetsägareförbund, Stockholm.

I Byggforskningsrådets rapportserie redovisar forskaren sitt anslagsprojekt. Publiceringen innebär inte att rådet tagit ställning till åsikter, slutsatser och resultat.

R127:1983

ISBN 91-540-4032-9

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

LiberTryck Stockholm 1983

INNEHÅLL

Förord	5
Tabellförteckning	6
Sammanfattning	7
1 INLEDNING	15
1.1 Bakgrund, syfte och avgränsningar	15
1.2 Rapportens disposition	17
2 UNDERSÖKNINGENS GENOMFÖRANDE OCH FÖRVÄNTADE VÄRDE	18
2.1 Metod och arbetssätt	18
2.2 Projektets förväntade värde	21
2.3 Erfarenheter av genomförandet	22
3 FASTIGHETSÄGARNAS AKTUELLA SITUATION	23
3.1 Inledning	23
3.2 Ägare och förvaltningsstruktur	23
3.3 Fastighetsekonomi	26
3.4 Ombyggnader och underhåll	30
3.5 Hyresgästinflytande	36
3.6 Fastighetsägarnas situation	38
4 FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN I FRAMTIDEN	40
4.1 Inledning	40
4.2 Privat ägande och förvaltning i framtiden	40
4.3 Branschstrukturen	42
4.4 Fastigheter som investeringsobjekt	45
4.5 Förvärv och avyttringar av fastigheter	46
4.6 Fastighetsekonomi	48
4.7 Ombyggnader och underhåll	57
4.8 Relationer till hyresgästerna	71
4.9 Förvaltningens utförande	82
4.10 Samverkan mellan fastighetsägare	84
4.11 Information och utbildning	87
4.12 Fastighetsägareorganisationernas uppgifter	88
4.13 Fastighetsförvaltningens etik och moral	89
4.14 Auktorisation av fastighetsägare	91

5	PROBLEM OCH UTVECKLINGSMÖJLIGHETER	92
5.1	De största problemen	92
5.2	Möjligheter att påverka intäkterna	94
5.3	Möjligheter att effektivisera fastighetsförvaltningen och påverka kostnaderna	94
6	ÖNSKVÄRDHETEN OCH KONSEKVENSERNA AV OLIKA UTVECKLINGSSALTERNATIV	96
7	OBSERVERADE FÖRHÅLLANDEN	101
BILAGA 1	FRÅGESHEMA	109
BILAGA 2	EXEMPEL PÅ INTERVJUSVAR	116
BILAGA 3-4	UTVECKLINGSSALTERNATIV FÖR FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN OM 10 ÅR	134
BILAGA 5	BEDÖMNINGAR AV SANNOLIKHETEN FÖR OCH ÖNSKVÄRDHETEN AV OLIKA UTVECKLINGSSALTERNATIV FÖR FASTIGHETSFÖR- VALTNINGEN OM 10 ÅR	136
BILAGA 6	BEDÖMNINGAR AV KONSEKVENSERNA AV OLIKA UTVECKLINGSSALTERNATIV FÖR FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN OM 10 ÅR	141
	LITTERATUR	146

FÖRORD

Fastighetsägareförbundet har sett det angeläget att få ökade kunskaper om de privata fastighetsägarnas egna planer för framtiden. Detta har möjliggjorts genom anslag 811762-6 från Statens råd för byggnadsforskning till Sveriges Fastighetsägareförbund. Rådet och förbundet svarar för vardera hälften av kostnaderna. Projektet har i huvudsak genomförts under 1982-1983.

Rapporten har utarbetats av Ivar Westman, som även varit projektledare och svarat för intervjuerna med fastighetsägarna. Som forskningshandledare har fungerat Tekn Dr Stellan Lundström. Denne har också utarbetat projektbeskrivningen och den övergripande uppläggningsplaneringen av undersökningen.

En projektgrupp har gett råd vid utformningen av intervjufrågor. Dessutom har man diskuterat undersökningsresultaten och förslag till åtgärder. I projektgruppen har ingått Håkan Bejrums från Arbetsenheten för bostadsförvaltning vid tekniska högskolan i Stockholm; Stellan Lundström och Leif Johansson, Sveriges Fastighetsägareförbund samt fyra representanter för privata fastighetsägare, nämligen Bo Birger, Örebro; Olle Hemmingsson, Östersund; Leif Leandersson, Göteborg och Ingvar Ydewall, Katrineholm.

Projektgruppens engagemang och sakkunskap har varit av stort värde vid genomförandet av projektet.

Ett varmt tack riktas även till de fastighetsägare som beredvilligt och öppen hjärtigt ställt sig till förfogande för intervjuer. Ett särskilt tack riktas till de fastighetsägare som medverkat vid efterföljande gruppdiskussioner.

Stockholm i juni 1983

Ivar Westman

TABELLFÖRTECKNING

Tabell 3.1	Förekomsten av kalkylering före köp av fastigheter samt uppföljning och avstämning av kalkylerna	26
Tabell 3.2	Andelen eget kapital vid fastighetsköp	27
Tabell 3.3	Tilläggslårens andel av köpeskillingen	28
Tabell 3.4	Finansieringen av ombyggnader	32
Tabell 3.5	Fastigheternas underhållsstandard	33
Tabell 3.6	Genomförda underhållsåtgärder	34
Tabell 3.7	Finansieringen av olika underhållsåtgärder	36
Tabell 3.8	Förändringar av fastighetsägarens situation	38
Tabell 4.1	Finansieringssätt i framtiden	55
Tabell 4.2	Finansiering av kommande ombyggnader	60
Tabell 4.3	Initiativtagare till lägenhetsunderhåll	64
Tabell 4.4	Hyresgästernas flyttningsorsaker	73
Tabell 5.1	Framtida problemområden	93
Tabell 6.1	Bedömningar av utvecklingsalternativ	98

SAMMANFATTNING

Syfte och genomförande

För att få ökad information om de privata fastighetsägarnas problem och möjligheter inför framtiden har Sveriges Fastighetsägareförbund initierat denna intervjuundersökning, som genomförts med stöd från Statens råd för byggnadsforskning.

Undersökningen syftar till att belysa fastighetsägarnas förutsättningar, intentioner och planer för löpande förvaltning och mera kapitalkrävande insatser. De områden som behandlas avser ägarstrukturen, fastighetsekonomin, ombyggnader och underhåll, relationer till hyresgästerna. Undersökningen belyser även samverkansmöjligheter, fastighetsförvaltningens etik samt problem och utvecklingsmöjligheter i framtiden.

Synpunkterna har inhämtats under hösten 1982 genom personliga intervjuer med 61 slumpvis valda fastighetsägare i Göteborg, Katrineholm, Örebro och Östersund.

Intervjuerna följdes upp genom gruppdiskussioner med 15 av de intervjuade. Diskussionerna baserades på olika utvecklingsalternativ för fastighetsförvaltningen. Syftet var att få fördjupade synpunkter på möjliga utvecklingslinjer och förslag till åtgärder.

De i rapportens kapitel 3-6 redovisade resultaten är en sammanfattning av förhållanden, åsikter och attityder, som framkom vid intervjuerna och gruppdiskussionerna. I kapitel 7 kommenteras vissa iakttagelser, som gjorts av projektledaren vid genomförandet och analysen av intervjuerna. Urvalet av intervjupersoner är begränsat och svaren kan i alla avseenden inte anses som representativa för samtliga fastighetsägare i landet.

Privat ägande och förvaltning i framtiden

Den generella uppfattningen bland fastighetsägarna är att hyresgästerna föredrar att bo i privatägda hus framför att bo i hus

utan personligt ägaransvar. Det borde därför vara av intresse för såväl samhället som den enskilde att privat fastighetsägande bibehålls i framtiden.

Det privata fastighetsbeståndet ger hyresgästerna ökade valmöjligheter och medverkar till ett konkurrensförhållande, som kan driva fram kostnadssänkande åtgärder.

De flesta är övertygade om att privata fastighetsägare finns kvar om 20 år. De ändringar som kan inträffa är beroende på vilken bostadspolitik som förs samt de lagar och förordningar som kommer.

Det är en fara om lagar stiftas utan att effekterna är klarlagda. En starkt negativ inställning uttalades mot hyreshusavgiften, bostadsanvisningslagen, reala lån och underhållsfondsutredningens förslag.

Den vanligaste uppfattningen är att utvecklingen går mot större förvaltningar med erforderliga kapitalresurser.

Efterfrågan på bostäder väntas minska och i ökad utsträckning avse mindre lägenheter. Det privata fastighetsbeståndet omfattar förhållandevis många små lägenheter, som skulle passa väl in i detta efterfrågemönster. Det noterades också att vid intervjutillfällena var mindre än en procent av lägenheterna outhyrda. I flera fall har ägarna förteckningar över bostadssökande. Samtidigt fanns ett stort antal outhyrda lägenheter i de allmännyttiga företagens bestånd.

Hyresfastigheter betraktas som mindre attraktiva investeringsobjekt än tidigare beroende på bl a ökad krånglighet, försämrad lönsamhet och sämre lånemöjligheter.

Ca 40 procent av de intervjuade uttalade planer på förvärv av flera fastigheter. 30 procent har planer på att sälja. Vid en eventuell överlåtelse kan nära 40 procent tänka sig att sälja till hyresgästerna så att de kan bilda en bostadsrättsförening. Av ekonomiska skäl är det dock tveksamt om ett samordnat intresse skulle kunna organiseras från hyresgästernas sida.

Förvaltningen kommer enligt de flesta att bedrivas som hittills. Ändringar kan i vissa fall ske genom att förvaltningen lämnas över till egna barn, till fastighetsägareföreningen eller genom att anlita annan extern hjälp.

Kunskapsnivån anses böra förbättras hos många fastighetsägare. Hälften av ägarna uttalade också behov av ökad utbildning avseende både kameral och teknisk förvaltning.

Fastighetsekonomin

De egna kapitalinsatserna vid fastighetsköp har i genomsnitt varit 16 procent av köpeskillingen. Ca 80 procent av fastighetsägarna har tagit ytterligare lån efter förvärven.

Den höga skuldbelastningen gör att kapitalkostnaderna är betungande. Känsligheten för ränteändringar är stor. Dessutom kan de ekonomiska möjligheterna till ombyggnader och underhåll hämmas. Finansieringen i framtiden anses dock av de flesta kunna ske med lån.

Hyressättningsystemet med bruksvärdehyror fungerar bra enligt hälften av de intervjuade. Ett önskvärt komplement är dock att fastigheternas läge och standard beaktas i ökad omfattning vid hyressättningen. Flera framhöll också önskvärdheten av en hyra som är relaterad till en marknadsmässig hyresnivå.

De flesta (2/3) av fastighetsägarna med 1-2 fastigheter tillämpar enkel bokföring. Budgetering av intäkter och kostnader sker av endast 1/3 av de intervjuade. Ökad svårighetsgrad gör att var femte intervjuad anser sig behöva hjälp i framtiden med den ekonomiska redovisningen.

Ombyggnader

70 procent av de intervjuade anser att ytterligare ombyggnader och större underhållsåtgärder är nödvändiga. Av dessa avser 80 procent att utföra åtgärderna under 1980-talet.

De flesta anser att ombyggnader kommer att bli svårare att genomföra i framtiden. Detta beror bl a på ökad byråkrati, kostnadsutvecklingen och hyresgästernas tveksamhet med hänsyn till befarade hyreshöjningar efter ombyggnader.

Underhåll

En fjärdedel av fastighetsägarna bedömer att underhållet ökar i omfattning under den närmaste femårsperioden. 30 procent tror att underhållet blir mindre.

Initiativet till lägenhetsunderhållet kommer enligt ca 70 procent av fastighetsägarna huvudsakligen till stånd i samverkan med hyresgästerna. Hälften av fastighetsägarna tror att hyresgästernas påverkan kommer att öka framöver.

Enligt ca 65 procent av fastighetsägarna förekommer det att hyresgäster utför någon form av reparations- eller förbättringsåtgärder i lägenheterna. De boendes medverkan är dock i de flesta fallen begränsad till ett fåtal hyresgäster i fastigheterna.

Resultatet av förvaltningen påverkas enligt de flesta positivt av hyresgästernas underhållsåtgärder. Meningarna är emellertid delade om önskvärdheten av hyresgästernas medverkan med hänsyn till kvaliteten på arbetsutförandet.

Ca 90 procent av fastighetsägarna anser att det finns möjligheter att finansiera det erforderliga underhållet genom hyresintäkter, eget kapital och lån. Underhållets omfattning skulle dock påverkas positivt om möjligheter fanns att fondera obeskattade medel för framtida underhåll.

Relationer till hyresgästerna

Kontakterna med hyresgästerna är överlag goda. Fastighetsägarna är måna om ett gott förhållande till dem. Enligt ca 85 procent av fastighetsägarna förekommer regelbundna kontakter med hyresgäster-

na. I de flesta fallen tar ägaren initiativet till kontakterna. Dessa upplevs också positivt.

En tredjedel av fastighetsägarna angav att hyresgästerna inte framfört några synpunkter eller ställt några krav på fastigheternas skötsel. Initiativet till förekommande boendeinflytande har enligt knappt hälften av ägarna tagits av hyresgästerna. En fjärdedel av fastighetsägarna har själva tagit initiativet. I övriga fall har initiativtagandet skett ömsesidigt.

De flesta tror att hyresgästernas inflytande på förvaltningen kommer att öka. Majoriteten anser också att ett ökat hyresgästinflytande är möjligt och acceptabelt i de egna fastigheterna bortsett från fastighetsekonomin.

Hälften av fastighetsägarna anser att möjligheter finns att få till stånd besparingar genom hyresgästernas medverkan. Många hyresgäster bryr sig dock inte om att spara. Ökad information från hyresgäst- och fastighetsägareföreningarna önskas avseende förvaltningens kostnader och effekterna av besparingsåtgärder. För att påverka hyresgästernas sparbenägenhet kan även någon form av premiering vara lämplig.

Fastighetsskötsel och samverkan

Fastighetsskötarens status bör förbättras genom utbildning. Bättre hjälpmedel och definierade krav i form av funktionsbeskrivningar skulle också förbättra fastighetsskötarens förutsättningar.

Majoriteten av fastighetsägarna är intresserade av att samordnad fastighetsskötsel organiseras. Fastighetsägareföreningarna nämns som lämpliga att organisera sådan verksamhet. Vidare anses det lämpligt att föreningarna samordnar insatser av olika kategorier av hantverkare.

Att samarbete mellan fastighetsägarna inte förekommer i större omfattning beror till viss del på ålderssammansättningen bland ägarna. Kommande generationsskiftet kan således komma att gynnsamt påverka möjligheterna för ökad samverkan.

Fastighetsförvaltningens etik

Enligt de flesta fastighetsägarnas uppfattning är kraven från samhällets sida befogade i fråga om det moraliska uppträdandet i fastighetsförvaltningen och på marknaden. Fastigheterna skall vårdas så att alla trivs och på ett sätt som hyresgästerna har rätt att förvänta sig.

De fall av oseriösa uppträdanden som förekommit har lett till en i många fall negativ attityd till privata fastighetsägare. Dessa anses också bli strängare bedömda än t ex allmännyttan.

I fall av vanvård av fastigheter bör fastighetsägareföreningarna reagera genom rådgivning, tillrättavisningar och i sista hand uteslutningar. Detta skulle medverka till att inställningen till fastighetsägarna blir mera positiv.

De flesta är negativa eller tveksamma till en auktorisation av fastighetsägare. Kraven skulle vara svåra att definiera och tillämpa på ett ensartat sätt.

Problem och utvecklingsmöjligheter

Relativt många av fastighetsägarna upplever att deras situation blivit svårare jämfört med för tio år sedan. De vanligaste orsakerna till detta är ökad styrning genom lagar och förordningar, kostnadshöjningar och sämre lönsamhet.

De problemområden som fortsättningsvis befaras bli de största för privata fastighetsägare är kostnaderna för underhåll och ombyggnader, kostnadsutvecklingen, byråkratin, schablonlagar, politiska beslut som ändrar kalkylerna, inställningen till privat fastighetsägande, lönsamheten och finansieringen. Andra problemområden som nämnts är bl a kraven från hyresgäster och tillämpningen av bostadsanvisningslagen.

40 procent av fastighetsägarna anser att deras förvaltningar fungerar bra. De ser inga eller små möjligheter till effektivisering. De som har denna inställning är i nästan samtliga fall ägare av endast en fastighet.

Det är emellertid också många fastighetsägare som ser möjligheter att påverka kostnaderna för förvaltningen. Detta gäller t ex kostnader för uppvärmning, vatten och renhållning. Andra sätt att förbättra resultatet är kostnadsuppföljning och -kontroll, förebyggande underhåll, ändrade underhållsintervaller, ökad egen arbetsinsats, medverkan från hyresgästerna.

Fastighetsägareföreningarna bör kunna medverka till rationaliseringar och kostnadssänkningar. Detta kan ske genom ökad information till hyresgästerna, utökad service till medlemmarna, utbildning och organiserat erfarenhetsutbyte mellan fastighetsägarna.

Utvecklingsalternativ

Vid gruppdiskussionerna behandlades olika utvecklingsalternativ, som skulle påverka fastighetsförvaltningen. Deltagarnas uppfattningar om sannolikheten för och önskvärdheten av alternativen varierade starkt.

Av de diskuterade utvecklingsalternativen ansåg flertalet av de svarande att följande var troliga och önskvärda på tio års sikt:

- . Genomsnittsåldern bland privata fastighetsägare minskar
- . Ombyggnader finansieras enligt nuvarande förutsättningar
- . Användningen av minidatorer blir vanligt förekommande i fastighetsförvaltningen
- . Hyressättningen baseras på bruksvärdesystemet, men är differentierad med beaktande av fastigheternas lägen och standard

Följande utvecklingsalternativ ansågs av de flesta vara troliga men icke önskvärda:

- . Kapitalkostnaderna efter ombyggnad är så höga att ombyggnaderna endast kan ske successivt eller med subventioner
- . Arbetskostnaderna för reparationer och underhåll har ökat snabbare än inflationen
- . Subventionerna till privata fastighetsägare har minskat men ökat till allmännyttiga bostadsföretag
- . Kommunerna har byggt ut fjärrvärmesystemen och ställer krav på tvångsanslutning för energibesparing

Av bedömningarna framgår att de troliga och önskvärda utvecklingsalternativen främst skulle gynna större fastighetsägare. De troliga men icke önskvärda utvecklingsalternativen skulle missgynna i första hand de mindre ägarna.

1 INLEDNING

1.1 Bakgrund, syfte och avgränsningar

Kunskaperna om de privata fastighetsägarnas förutsättningar och planer för fastigheternas förvaltning är begränsade. Detta kan delvis förklaras med att varje förvaltningsenhet är mer eller mindre unik. Skillnader finns i ägarnas ålder, fastighetsbeståndens storlek, fastigheternas utnyttjande, förvaltningens organisation m m.

Många av de förhållanden som påverkar fastighetsförvaltningen i framtiden kommer sannolikt att ändras. Detta innebär att fastighetsägarna måste göra andra överväganden än tidigare för att anpassa sig till de ändrade förutsättningarna.

Bland omständigheter som påverkar fastighetsägarnas framtida situation kan nämnas nya lagar och bestämmelser, som tenderar att i ökad utsträckning styra fastighetsägarnas ageranden. Kraven på boendeinflytande ökar. En växande andel av de boendes inkomster går till hyror. Samtidigt begränsas samhällets möjligheter att öka bostadssubventionerna. Kostnaderna för uppvärmning och den kommunala servicen har ökat påtagligt och nödvändiggör investeringar och rationaliseringar.

Under 1980 kartlades privata fastighetsägare genom en omfattande enkät. Av kartläggningen enligt Westman (1981) framgår bl a att de privata fastighetsägarna har hög genomsnittsålder, ca 55 år. Inte mindre än 35 procent av ägarna är över 60 år. Härav följer att ett stort antal ägarskiften kan förväntas under 1980-talet.

De privatägda fastigheterna är till stor del byggda på 1930- och 1940-talen. De behöver därför moderniseras under de närmaste decennierna. Sammantaget torde investeringar och genomgripande underhåll krävas för miljardbelopp.

Av de privata fastighetsägarna innehar omkring 3/4 endast en fastighet. Nära 90 procent äger högst två fastigheter. Det är också vanligt att ägare till mindre fastigheter och fastighetsbestånd

har sin bostad i ett eget hyreshus. Dessa fastighetsägare svarar i stor utsträckning själva för den kamerala och tekniska förvaltningen. I vissa fall svarar de även för det löpande fastighetsunderhållet och skötseln av fastigheterna.

Under de närmaste decennierna ställs sannolikt ökade och väsentligt ändrade krav på ägarna från samhället och de boende. Kraven avser ökad effektivitet och service samt ett seriöst utförande av förvaltningen.

Vidare kan ökade krav förutses i fråga om ekonomiskt, juridiskt och tekniskt kunnande. Fastighetsförvaltningen blir nämligen allt mer komplex. Det är också ett gemensamt intresse för olika parter att servicenivån i förvaltningen och fastighetens realvärde bibehålls. Detta kan ske genom en aktiv förvaltning.

Mot denna bakgrund har Fastighetsägareförbundet ansett det befogat utföra en kvalitativ uppföljning av nämnda enkätundersökning.

Det övergripande syftet är att belysa fastighetsägarnas förutsättningar, intentioner och planer för löpande förvaltning, men även mera kapitalkrävande insatser. Och då särskilt belysa utvecklingsmöjligheter och hinder, som ägarna upplever.

Undersökningen behandlar följande huvudfrågor:

- förväntade ändringar av ägarstrukturen och innebörden i begreppet privat ägande
- möjliga förändringar av den ekonomiska redovisningen och planeringen
- hittillsvarande åtgärder, planer och finansieringssätt för underhåll och investeringar
- fastighetsägarnas relationer till hyresgästerna samt attityder till olika former av boendeinflytande
- fastighetsägarnas åsikter om möjligheten till sparande och effektivisering av fastighetsförvaltningen
- fastighetsägarnas uppfattningar om etiska och moraliska regler för agerandet i förvaltningen och på marknaden

Undersökningen omfattar fastighetsägare med små eller medelstora fastighetsbestånd (mindre än 15 fastigheter) anslutna till fastig-

hetsägareförening. Ägarna innehar flerbostadshus med i huvudsak bostadslägenheter.

1.2 Rapportens disposition

I kapitel 2 beskrivs undersökningens genomförande. Kapitel 3-6 redovisar resultaten. Kapitel 3 belyser fastighetsägarnas aktuella situation och kapitel 4 fastighetsägarnas synpunkter på fastighetsförvaltningen i framtiden. I kapitel 5 sammanfattas de största problemen samt möjligheterna till effektivisering av fastighetsförvaltningen. I kapitel 6 redovisas synpunkter på och konsekvenserna av olika utvecklingsalternativ.

Redovisningen i kapitel 3-6 är så långt som möjligt frikopplad från utredarens egna värderingar. I kapitel 7 framförs dock utredningsmannens egna slutsatser av undersökningen.

2 UNDERSÖKNINGENS GENOMFÖRANDE OCH FÖRVÄNTADE VÄRDE

2.1 Metod och arbetssätt

Undersökningen baseras på personliga intervjuer med 61 fastighetsägare i Göteborg (24), Katrineholm (8), Örebro (20) och Östersund (9).

Undersökningsmetoden med personliga intervjuer valdes för att få utförligare och mera kompletta svar än enligt en postal enkät. Intervjuerna gav även möjlighet att fördjupa vissa frågor av särskild betydelse för de intervjuade. Samtidigt kunde nyanserna i svaren noteras. Genom att de intervjuade gavs möjlighet att tala "fritt ur hjärtat" erhöles ett brett spektrum av synpunkter som underlag för den efterföljande analysen. Intervjuerna gav också möjlighet att få till stånd en idéinventering. Med hänsyn till intervjuernas omfattning var det dock nödvändigt att göra ett begränsat urval av intervjupersoner.

Sammanfattningsvis kan konstateras att undersökningsmetoden med personliga intervjuer visade sig kunna ge den merinformation som eftersträvades utöver de data som sammanställts enligt tidigare enkäter.

Avsikten med undersökningen har inte varit att belysa regionala skillnader. Genom valet av undersökningsorter medverkar emellertid fastighetsägare i kommuner av skilda storlekar och olika delar av landet.

Orternas struktur har studerats utifrån senast tillgängliga folk- och bostadsräkning samt fastighetstaxering. Göteborg valdes beroende på förhållandevis hög andel äldre fastigheter och låg andel fastigheter ägda av fysiska personer. Som medelstor kommun valdes Örebro. Där finns många äldre fastigheter och en hög andel fysiska personer som ägare. Valet av Örebro motiveras även med att ett annat projekt avseende ekonomiska och organisatoriska förhållanden i mindre förvaltningsenheter nyligen hade genomförts där, se Forsberg-Garph (1982). Härigenom gavs möjligheter till vissa informationsmässiga fördelar.

Katrineholm och Östersund valdes som representativa för mindre kommuner. I dessa kommuner är andelen äldre hus förhållandevis låg. Andelen fysiska personer bland fastighetsägarna är hög.

Av intervjupersonerna valdes 21 bland de fastighetsägare som tidigare medverkat i kartläggningen av privatägda flerbostadshus, se Westman (1981). Härigenom var avsikten att medge uppföljning av den enkät som denna rapport baserades på.

Sex personer valdes bland fastighetsägare som tidigare medverkat i Fastighetsägareförbundets undersökning i Örebro. Övriga 34 intervjupersoner valdes ur respektive fastighetsägareförenings medlemsregister.

Samtliga urval skedde slumpvis bland ägare med mindre än 15 fastigheter.

Tretton fastighetsägare enligt nämnda urvalsförfarande kunde inte medverka vid intervjuerna beroende på att

- fyra var oanträffbara på uppgivna adresser
- tre var förhindrade på grund av sjukdom eller andra skäl
- två hade sålt fastigheten
- två ägde ej flerbostadshus
- två vägrade medverka

Nämnda personer ersattes med andra slumpvis valda. Härvid beaktades önskvärdheten att få en representativ spridning av de intervjuade med hänsyn till antalet ägda fastigheter, ägarnas ålder samt om de själva bodde i eller förvaltade fastigheterna.

Intervjuerna gjordes under tiden augusti-oktober 1982. De genomfördes som fria samtal efter ett i förväg testat frågeschema (bilaga 1). Fastighetsägarna intervjuades en och en.

Den effektiva intervjutiden uppgick till i genomsnitt två timmar (max tre timmar) per person. I ett 40-tal fall spelades intervjuerna in på band.

Då förutsättningarna för fastighetsförvaltningen varierar beroende på beståndens storlek har de lämnade svaren i många fall särredovisats med hänsyn till antalet ägda fastigheter.

I bilaga 2 redovisas som exempel svar från tre av de intervjuade. De återgivna intervjuerna hänför sig till fastighetsägare från tre olika orter.

Som komplement till intervjuerna genomfördes i februari 1983 tre gruppdiskussioner. Syftet med dessa var att få synpunkter på möjliga utvecklingsalternativ samt att belysa konsekvenserna av utvecklingen för små respektive större fastighetsägare. Avsikten var även att fördjupa diskussionerna av vissa frågor rörande fastighetsförvaltning, testa framkomna idéer samt frambringa konkreta och genomförbara förslag till åtgärder för att effektivisera och utveckla förvaltningen.

Valet av deltagare i gruppdiskussionerna gjordes av projektledaren bland de tidigare intervjuade fastighetsägarna. Härvid eftersträvades att få medverkande med förutsättningar att allsidigt diskutera de olika frågeställningarna.

Totalt deltog 15 av de tidigare intervjuade fastighetsägarna - fem vid varje tillfälle - från de fyra undersökningsorterna Göteborg, Katrineholm, Örebro och Östersund. Vid två av sammanträdena deltog dessutom en representant för berörda fastighetsägareföreningar. Som underlag för diskussionerna gavs deltagarna i förväg beskrivningar av två utvecklingsalternativ för fastighetsförvaltningen om tio år (bilaga 3 och 4). Alternativen berörde i huvudsak fyra områden; branschstrukturfrågor, ombyggnad och underhåll, hyresättning och hyresgästinflytande.

Gruppdiskussionerna genomfördes så att samtliga deltagare först fick lämna synpunkter på de i förväg delgivna utvecklingsalternativen och motivera eventuella alternativa utvecklingslinjer. Därefter fördelades deltagarna på två grupper med uppgift att diskutera konsekvenserna av den utveckling som ansågs mest trolig. Den ena gruppen belyste konsekvenserna för små fastighetsägare. Den andra gruppen behandlade konsekvenserna för större fastighetsägare. I samband med avrapporteringen diskuterades även förslag till åtgärder för att undvika befaraade negativa konsekvenser av utvecklingen och hur fastighetsägarna skulle agera för att anpassa sig till den troliga utvecklingen.

Som uppföljning av diskussionerna fick deltagarna i efterhand besvara ett frågeformulär med ett 50-tal hypotetiska utvecklingsalternativ (bilaga 5 och 6). Vissa av frågeställningarna hade hämtats från Bostadsdepartementets direktiv (1982:94) för den av regeringen tillsatta utredningen för översyn av bostadspolitiken.

De synpunkter som lämnades av deltagarna vid gruppdiskussionerna har sammanfattats i särskilda inramade avsnitt i kapitel 4 samt i kapitel 6.

De redovisade åsikterna avspeglade varierande uppfattningar om de hot och möjligheter som fastighetsägarna tror kommer att påverka deras förutsättningar för förvaltningen. Vid sammanfattningen av gruppdiskussionerna har ambitionen varit att beskriva majoritetens uppfattning. Detta har skett efter avlyssning av de bandinspelade inläggen. Till viss del redovisas även exempel, som visar skillnader i uppfattningarna.

2.2 Projektets förväntade värde

Undersökningen baseras på intervjuer med 61 fastighetsägare. Det är ett litet urval. Och ägarna kan i alla avseenden inte anses som representativa för hela kåren av ägare.

Svaren från ägarna är ofta svåra att gruppera och tillsammans med det begränsade urvalet gör detta att egentliga statistiska bearbetningar inte är möjliga.

De tendenser och attityder som framkommer är uttryck för de intervjuades åsikter. Hela undersökningen kan ses som en inventering av förhållanden, åsikter och attityder. Styrkan i och den allmänna förekomsten av olika åsikter etc har projektledaren haft att bedöma och så objektivt som möjligt återge.

Undersökningen förväntas ge myndigheter, utredare, politiker samt fastighetsägare och deras organisationer information och ökat kunnande om förutsättningarna för det privata fastighetsägandet. Dessutom bör studien ge impulser till åtgärder, som gagnar en effektiv fastighetsförvaltning. Studien förväntas även initiera information, utbildning och forskning avseende vissa frågor.

2.3 Erfarenheter av genomförandet

De intervjuade var genomgående positiva till samtalen och i de flesta fallen växte deras intresse under intervjuerna. De i många fall divergerande svaren torde bero på olikheter i kunskaper, erfarenheter och ideologi. Vissa är mindre förstående till kraven på anpassning till nya samhällsförutsättningar. Andra är mera anpassningsbara.

Huvudområdena enligt frågeschemat har diskuterats med samtliga. Omfattningen av delfrågorna gjorde det omöjligt att i samtliga fall behandla alla frågeställningar. Ett visst bortfall av svar uppkom då den disponibla intervjutiden var kort (samtalen skedde i flera fall under de intervjuades arbetstid). Bristande kunskaper om vissa förhållanden gör också att svar på en del frågor saknas. I ett antal fall fördjupades diskussionen kring för vederbörande särskilt betydelsefulla frågor.

Det visade sig också krävas exakta definitioner och långa beskrivningar för att få enhetliga tolkningar av frågor och svar. Så kan t ex - trots exemplifieringar - missuppfattningar ha skett i fråga om skillnaden mellan ombyggnader och underhållsåtgärder.

Intresset för gruppdiskussionerna var genomgående stort bland deltagarna. Likaså var inställningen positiv till värdet av dessa diskussioner. Behovet av kontakter mellan fastighetsägarna motiverades på följande sätt av en av deltagarna: "Ensamföretagarens största gissel är att inte ha kolleger att tala med. Om man arbetar på egen hand kan man få fel uppfattning om saker och ting. Man korrigerar sig inte". Andra såg positivt på att man getts tillfälle att diskutera konsekvenserna av utvecklingen för såväl små som större fastighetsägare. Deltagarna vid gruppdiskussionerna framhöll också önskvärdheten av att motsvarande diskussioner upprepades. Och då även med inriktning på särskilt aktuella frågor. T ex erfarenhetsutbyte rörande energibesparande åtgärder, information om planer, kostnader och erfarenheter av fjärrvärme.

3 FASTIGHETSÄGARNAS AKTUELLA SITUATION

3.1 Inledning

Avsikten med undersökningen är att ge en beskrivning av den privata fastighetsförvaltningens förutsättningar i framtiden. För att ge en referensram för denna beskrivning har vissa uppgifter även inhämtats om den aktuella situationen i fastighetsförvaltningen.

Kapitlet indelas i följande avsnitt:

3.2 Ägare och förvaltningsstruktur

Uppgifterna är baserade på Westman (1981). Motsvarande uppgifter redovisas även för de intervjuade fastighetsägarna.

3.3 Fastighetsekonomi

Redovisning av förekomsten och uppföljningen av ekonomiska kalkyler samt andelen eget kapital vid fastighetsförvärv, förekomsten av tilläggs lån, utformningen av den ekonomiska redovisningen samt synpunkter på hyressättningen.

3.4 Ombyggnader och underhåll

Omfattningen av genomförda ombyggnader och underhållsinsatser samt finansieringen av dessa.

3.5 Hyresgästinflytande

Förutom hyresgästinflytande behandlas omfattningen av omflyttningen bland hyresgästerna och vilka underhållsåtgärder de boende utför.

3.6 Fastighetsägarnas situation

Bedömningar av i vilka avseenden situationen blivit svårare eller lättare än tidigare.

3.2 Ägare och förvaltningsstruktur

Antalet privata fastighetsägare anslutna till de 27 fastighetsägareföreningarna i landet uppgick 1982 till ca 22 000. Dessa

fastighetsägare innehar totalt omkring 34 000 fastigheter med 650-700 000 hyreslägenheter.

Av Westman (1981) framgår bl a att:

- De privatägda fastigheterna är ofta små. 70 procent av fastigheterna har färre än 20 bostadslägenheter.
- Fastigheterna är förhållandevis gamla. Ungefär hälften av bostadshyreshusen är byggda före 1940. Ca 90 procent är byggda före 1960.
- Mer än 3/4 av fastighetsägarna innehar endast en fastighet. Nära 90 procent äger högst två fastigheter.
- Den genomsnittlige fastighetsägaren (fysisk person) är 50-55 år. Mer än 1/3 av antalet är över 60 år.
- I de fall fysiska personer är ägare till fastigheter har nära 80 procent av dessa förvärvats genom köp och resterande del genom arv, gåva etc.
- I fråga om fastighetsbestånd med färre än 15 fastigheter svarar ägarna helt för förvaltningen av över 70 procent av fastigheterna. För fastighetsbestånd av nämnda storlek svarar ägarna även för skötseln av över 60 procent av fastigheterna.
- Ägare, som själva sköter fastigheterna, bor i 60 procent av fallen i egna flerbostadshus.

De 61 fastighetsägarna som ingick i intervjuundersökningen innehar totalt 226 fastigheter med 4 390 lägenheter. För dessa ägare gäller bl a följande:

- Antalet lägenheter är i genomsnitt 72 per fastighetsägare och 19 per fastighet. Dessa medeltal är för enbart ägare av en fastighet 13 och för ägare av flera fastigheter 122 respektive 20.

- Ca 55 procent av husen är byggda före 1940 och ca 90 procent före 1960.
- 46 procent av fastighetsägarna äger en fastighet och 62 procent högst två fastigheter.
- Genomsnittsåldern för de fysiska intervjupersonerna var 53 år. Av dessa personer var 40 procent över 60 år.
- Ca 80 procent av de ägda fastigheterna har förvärvats genom köp. Andra tillkomstsätt är arv (7%), gåva (3%) och eget byggande (9%).
- Ägare av endast en fastighet svarar själva helt för förvaltningen i 85 procent av fallen. Omfattar bestånden flera fastigheter är andelen ca 75 procent. I fråga om ägarna av en fastighet svarar 70 procent för den löpande skötseln. För ägare av flera fastigheter är andelen ca 55 procent.
- Ca 40 procent av ägarna av en fastighet bor i egna flerbostadshus. För ägare av flera fastigheter är andelen ca 25 procent. I fall ägarna själva sköter fastigheterna är motsvarande andelar 55 respektive 40 procent.

Jämföres strukturen bland fastighetsägarna enligt Westman (1981) och intervjuundersökningen finner man vissa skillnader. De intervjuade har sålunda flera fastigheter per ägare än genomsnittet för riket. Likaså är det vanligare att de intervjuade själva förvaltar sina fastigheter. Däremot är det en förhållandevis mindre andel av de intervjuade som bor i ett eget flerbostadshus.

I fråga om antalet lägenheter per fastighet, ägarnas och fastigheternas ålder, förvärvssätt och ägarnas egen skötsel av fastigheterna överensstämmer förhållandena enligt de både undersökningarna tämligen väl.

Även om ägare- och förvaltningsstrukturen bland de intervjuade i flera avseenden stämmer med genomsnittet för hela riket torde dock de slutsatser som kan göras av intervjuerna inte vara generaliserbara och kunna transformeras till att avse samtliga privata fas-

tighetsägare. Avsikten med intervjuerna har inte heller varit att ge en rikstäckande bild utan haft karaktären av idéinventering och studier av enskilda fall.

3.3 Fastighetsekonomi

Kalkylering vid förvärvet

Kalkyler avseende lönsamheten har vid köp av fastigheter skett av ca 80 procent av fastighetsägarna. Ca 80 procent av de som gjort lönsamhetskalkyler tillfrågades om kalkylen följts upp. Enligt de svarande hade detta skett av samtliga utom en ägare. Härvid hade ca 40 procent konstaterat att kalkylen inte stämt. I tabell 3.1 redovisas svaren fördelade med avseende på storleken av ägarnas fastighetsbestånd.

Tabell 3.1 Förekomsten av kalkylering före köp av fastigheter samt uppföljning och avstämning av kalkylerna. Procent av antalet fastighetsägare

Antal ägda fastigheter	Förekomst av kalkylering		Uppföljning av kalkyler			Kalkylen har stämt	
	Ja	Nej	Ja	Nej	Ej svar	Ja	Nej
1	65	35	67	7	26	50	50
2 - 4	93	7	71	-	29	60	40
5 - 15	87	13	100	-	-	64	36
Samtliga	79	21	79	2	19	58	42

Enligt svaren är det bland ägarna av flera fastigheter vanligare att såväl göra kalkyler före ett fastighetsförvärv som att följa upp utfallet jämfört med vad fallet är bland ägarna av en fastighet.

Svaren visar att hälften av ägarna till en fastighet konstaterat att kalkylerna stämt vid uppföljningen av dessa. Det är vanligare bland ägare av flera fastigheter att kalkylerna stämmer. Detta kan också vara naturligt med hänsyn till deras större erfarenhet.

De flesta som angett orsaker till att kalkylen vid förvärvet inte stämt vid uppföljningen har hänvisat till kostnadsutvecklingen i fråga om bränsle (4 svar), räntor (4), driftskostnader generellt (2), underhåll (2) och ombyggnader (2). En av de fastighetsägare som haft bättre utfall än enligt kalkylen har angett att förutsättningen härför varit den egna arbetsinsatsen.

Eget kapital vid fastighetsförvärv

Av 48 personer som förvärvat fastigheter genom köp lämnade 37 uppgifter om köpeskillningens fördelning på lån respektive egna kapitalinsatser. De egna insatserna uppgick till i genomsnitt 16 procent av köpeskillningen. I fall ägaren innehar 1-4 fastigheter var den genomsnittliga egna kapitalinsatsen 14 procent av köpeskillningen. För ägare av 5-15 fastigheter var andelen eget kapital 18 procent.

Andelen eget kapital varierar kraftigt mellan olika storlekskategorier av fastighetsägare (tabell 3.2).

Tabell 3.2 Andelen eget kapital vid fastighetsköp.
Antal fastighetsägare

Antal ägda fastigheter	Procentuell andel av köpeskillningen						Summa
	0	1 - 5	6 - 10	11 - 20	21 - 30	31 -	
1	4	1	3	7	2	3	20
2 - 4	2	1	3	4	2	-	12
5 - 15	-	-	1	2	1	1	5
Samtliga	6	2	7	13	5	4	37

Faktorer, som påverkat den egna kapitalinsatsens storlek vid förvärvet, har angetts vara tillgången på eget kapital, lånemöjligheter, skattesituationen och hjälp av släktingar.

Tilläggs lån

Ca 80 procent av fastighetsägarna har tagit ytterligare lån efter förvärvet. Andelen är ungefär lika för såväl ägare av en som flera fastigheter.

Storleken av tilläggs lånens andelar av köpeskillingen för ägare av en fastighet framgår av tabell 3.3. Den genomsnittliga låneandelen utgör 30 procent.

Tabell 3.3 Tilläggs lånens andel av köpeskillingen för fastighetsägare med en fastighet

	Procentuell andel av köpeskillingen						Summa
	0	1 - 10	11 - 30	31 - 50	51 - 100	101 -	
Antal ägare	5	3	9	1	3	4	25

För fastighetsägare med mer än en fastighet har uppgifter om både köpeskillingen och tilläggs lånens storlek lämnats av endast 18 fastighetsägare. Andelen tilläggs lån i procent av köpeskillingen uppgår för dessa till i genomsnitt 38 procent.

Ägarna av en fastighet har använt ca 50 procent av lånesummorna till ombyggnader och ca 50 procent till reparationer och underhåll. Ägarna av flera fastigheter har använt nästan hela lånesummorna (98%) till ombyggnader och endast ett par procent till reparationer och underhåll.

Redovisning

Fastighetsägare med 1-2 fastigheter tillämpar i 2/3 av fallen enkel bokföring. Av de fastighetsägare som har fler än två fastigheter använder 70 procent kontoplaner. Databehandling av redovisningen förekommer endast i undantagsfall i fråga om ägare till 1-2 fastigheter. Även ägarna till flera fastigheter utför i de flesta fall redovisningen manuellt.

Bokföringen används av de flesta - och då främst av de större fastighetsägarna - för kostnadsuppföljning. Kostnadsutvecklingen anses av de flesta ha varit särskilt besvärande i fråga om bränsle (21 svar), räntor (9), vattenavgifter och andra taxor (7), arbetskostnader för reparationer (6) och kostnader för fastighets-skötare (2). Beträffande ökningarna av de kommunala avgifterna anses att deras kostnadshöjande betydelse inte tillräckligt uppmärksammats i debatten om hyresutvecklingen.

Förvånansvärt få (1/4) jämför den egna förvaltningens ekonomi med andra. Det är förhållandevis mera vanligt att fastighetsägare med 1-2 fastigheter gör ekonomiska jämförelser med andra. De jämförelser som fastighetsägarna gör avser oftast förekommande fastigheter i det egna beståndet. De externa jämförelser som gjorts har skett med allmännyttan och kolleger. I ett fåtal fall har jämförelser gjorts med uppgifter från fastighetsägareföreningen, statistiska centralbyrån och oljebolags data avseende bränslekostnader.

Hyresförhandlingar

Fastighetsägareföreningarna förhandlar om hyrorna för 90 procent av de 61 fastighetsägarna. I tre fall svarar fastighetsägareföreningen för förhandlingarna avseende vissa fastigheter och ägaren själv för övriga. Ett par av de större fastighetsägarna förhandlar själva om lokalhyrorna medan fastighetsägareföreningen förhandlar om hyrorna för bostäderna. Endast i sex fall, varav tre med en fastighet, förhandlar ägarna helt och hållet själva med hyresgästerna om hyrorna.

Avtal om förhandlingsordning finns för 80 procent av de intervjuade. Sådana avtal saknas för 20 procent av de intervjuade i Örebro och för 90 procent i Östersund. I Göteborg och Katrineholm har samtliga intervjuade avtal om förhandlingsordning.

Fastighetsägarna är i de flesta fall nöjda med fastighetsägareföreningarnas hyresförhandlingar. Endast ett par ägare till vardera en fastighet är kritiska mot utfallet av förhandlingarna.

Sex av fastighetsägarna (4 i Örebro och 2 i Katrineholm) har inte tagit ut hela de möjliga hyreshöjningarna. Skälen är sociala aspekter, "folk har ont om pengar", förhållandevis litet slitage, svårigheter att hyra ut större lägenheter och avvikande sanitär standard. En motiverar de uteblivna hyreshöjningarna med att han "har aldrig tomma lägenheter, hyresgästerna trivs och flyttar ej så ofta".

Skälen till att vissa fastighetsägare inte höjt sina lokalhyror är bl a rädsla för att förlora bra hyresgäster, att många företag är pressade kostnadsmässigt, att hyresgästen är en ideell förening eller att hyresgästen ibland reparerar själv. En fastighetsägare anser att han "tjänar på låg hyra i stället för att bygga om".

En femtedel av antalet ägare till lokaler anser det vara svårt att hyra ut dessa. Lika många kan ej bedöma möjligheterna att hyra ut, då de ej haft anledning att undersöka efterfrågan. Det förefaller som om efterfrågan på lokaler minskat och svårigheter uppstått att hyra ut i undersökningsorterna. Variationerna är dock stora beroende på lokalernas lägen.

3.4 Ombyggnader och underhåll

Med ombyggnader avses åtgärder som höjer standarden i befintlig bebyggelse. Standardhöjningar kan ske i samband med ändrat rumsantal eller ändrad lägenhetsstorlek, andra genomgripande eller omfattande bostadstekniska åtgärder (t ex installation av centralvärme, centralt varmvatten, avlopp, tvättstuge-, köks- eller sanitetsutrustning), genomgripande eller omfattande byggnadstekniska åtgärder, t ex grund- eller stomförstärkning.

Med underhåll avses åtgärder som erfordras för att bibehålla fastigheten och dess utrustning i brukbart skick. Underhållet kan avse förebyggande åtgärder eller felavhjälpanande åtgärder (reparationer), dvs åtgärdande av fel eller skada eventuellt genom utbyte av vissa delar.

Gränsdragningen mellan ombyggnader och underhållsåtgärder kan uppfattas olika. Detta har sannolikt medfört att vissa intervjuade feltolkat begreppen och betraktat underhållsåtgärder som ombyggnader eller vice versa.

Genomförda ombyggnader

Med reservation för att vissa intervjuade kan ha inkluderat även underhållsåtgärder bland ombyggnader redovisas i följande sammanfattning förekomsten av olika ombyggnadsåtgärder.

De åtgärder som genomförts av de flesta fastighetsägarna (25-30 procent av samtliga) är helrenovering, installation av fjärrvärme och ombyggnad av kök.

10-20 procent av fastighetsägarna har genomfört ombyggnader av lägenheter, badrum och tvättstugor.

Därtill framkom att ett mindre antal fastighetsägare utfört t ex ändring av lägenhetsstorlekarna, isolering, renovering av golv eller yttertak, byten av fönster, installation av el i stället för gas, inredning av vind eller affärslokal, installation av varmvatten, sopnedkast eller hiss.

Av de redovisade ombyggnadsåtgärderna skedde ca 80 procent 1975 eller senare.

Enligt 80 procent av antalet fastighetsägare, som genomfört och/eller planerat ombyggnad, togs initiativet till ombyggnaden av fastighetsägaren. Enligt ca 15 procent av antalet togs initiativet av fastighetsägaren i kombination med hyresgästerna. I ett fall initierades ombyggnaden av kommunen och i två fall av annan (förvaltaren respektive byggnadsfirma).

För enbart fastighetsägare med en fastighet var i 90 procent av fallen ägaren initiativtagare till ombyggnaderna. Endast i ett fall togs initiativet av fastighetsägaren och hyresgästerna gemensamt.

Över hälften av fastighetsägarna bedömde att genomförda ombyggnader gått smidigt och inte medfört några problem. Omständigheter, som lett till förseningar av igångsättningen av ombyggnader, har varit evakueringen, behandlingen av byggnadslov, samråd med hyresgäster, projekteringen och värdering av anbud. Hyresgästintyg har i de flesta fall inte medfört några förseningar.

Kostnader för och finansiering av ombyggnader

Kostnaderna för genomförda ombyggnader varierar beroende på fastigheternas ålder. Uppgifterna visar t ex att mediankostnaden i de fall ägaren innehar en fastighet är 225 Kkr för hus byggda före 1930. För hus byggda under 1930-talet är mediankostnaden 91 Kkr och för hus byggda under 1940- eller 1950-talet 42 Kkr.

De olika sätt som använts vid finansieringen av ombyggnader framgår av tabell 3.4.

Tabell 3.4 Finansieringen av ombyggnader. Procent av antalet fastighetsägare

Finansierings-sätt	Ägare av en fastighet	Ägare av flera fastigheter	Samtliga
Lån	54	65	60
Eget kapital + lån	30	27	28
Lån + bidrag	4	4	4
Eget kapital + lån + bidrag	4	4	4
Eget kapital + hyra	4	-	2
Lån + hyra	4	-	2
Summa	100	100	100

Finansieringen av ombyggnader sker av de flesta fastighetsägarna med lån. Energilån har funnits med i bilden för 25-30 procent av fastighetsägarna. Eget kapital har tillskjutits av ungefär 1/3 av ägarna. Av ägarna till en fastighet har en något större andel (38%) finansierat ombyggnader även med eget kapital jämfört med ägarna av flera fastigheter (31 %).

Erfarenheterna av myndigheternas handläggning av låne- och bidragsfrågor varierar. I vissa fall sker behandlingen snabbt. I andra fall upplevs handläggningen som omständlig med förseningar till följd.

En synpunkt är att fastighetsägarna i många fall iklätt sig höga statliga lån och då enbart tänkt på räntorna. Man har glömt att amorteringarna är betungande.

Underhåll

Andelen fastighetsägare, som anser att någon del av underhållet av deras fastigheter är bättre respektive sämre än normalt, är totalt sett lika stor. Svarsfördelningen framgår av tabell 3.5.

Tabell 3.5 Fastigheternas underhållsstandard. Procent av antalet fastighetsägare

Antalet ägda fastigheter	Sämre än normal	Normal	Bättre än normal	Ej svar	Summa
1	29	39	25	7	100
2 - 4	29	24	41	6	100
5 - 15	38	6	31	25	100
Totalt	31	26	31	12	100

Att andelen "ej svar" är förhållandevis hög bland fastighetsägare med minst fem fastigheter beror på att underhållsstandarden kan variera mellan en och samma ägares olika fastigheter.

Orsakerna till att underhållstandarden bedöms vara sämre än normal är främst byggnadstekniskt betingade. De brister som är mest vanliga avser fasadbehandling och behov av byten eller målning av fönster. Andra angivna orsaker är brister i fråga om tak och takbeläggning, golv, rör och elledningar. Ytterligare skäl till kritiska bedömningar är vattenskador samt brister i köksstandard, tvättstuga och trappuppgångar.

Tabell 3.6 visar att av angivna underhållsåtgärder har de flesta fastighetsägarna utfört underhåll av fönster och fasader. Det är dock minst en tredjedel av 56 svarande, som ej åtgärdat dessa byggnadsdelar.

Tabell 3.6 Genomförda underhållsåtgärder. Procent av antalet fastighetsägare

Underhåll av	Genomfört	Ej åtgärdat	Behövs ej	Vet ej	Summa
Fönster	63	34	3	-	100
Fasader	55	39	6	-	100
Stammar	36	57	4	3	100
Balkonger	32	46	20	2	100
Dörrar	23	75	2	-	100

Anledningen till att underhåll ej ansetts vara erforderligt är t ex att balkonger saknas, fasaden är av tegel eller att byggnadsdelen är i bra kondition.

De flesta anser att underhållsinsatserna skett i önskvärd takt. Framför allt gäller detta ägare av en fastighet. I de fall underhållet inte skett i önskvärd omfattning anges ekonomiska skäl. Räntor och amorteringar har i flera fall påverkat underhållets storlek.

Målning och tapetsering har enligt svaren normalt skett med i genomsnitt 10-11 års tidsintervaller. Uppgifterna varierar mellan 7 och 15 år. Tendensen har varit att intervallen ökat under senare år.

Förhållanden som påverkar målning- och tapetseringsfrekvensen är bl a antalet omflyttningar, hyresgästernas ålder och familjesammansättning. I lägenheter med äldre hyresgäster förekommer att ommålning och tapetsering endast sker var 20:e år. I lägenheter med barnfamiljer kan dessa åtgärder ske så ofta som var femte år. Reparationsintervallerna är också kortare i små än i stora lägenheter.

Utbyten av spisar och andra vita varor sker i genomsnitt var 15:e år. Tiden varierar normalt mellan 8 och 25 år.

Enligt 45 fastighetsägare har i 75 procent av fallen målning och tapetsering utförts av entreprenörer eller firmor. Andelen är i stort sett oberoende av antalet ägda fastigheter. I övriga fall har arbetet utförts av fastighetsägarna själva eller av fastighetsägarna tillsammans med hyresgäster eller firmor.

Löpande underhåll (t ex byten av kranar, packningar) och periodiskt lägenhetsunderhåll (t ex målning, tapetsering) finansieras huvudsakligen genom hyresintäkter och eget kapital. För ägare av en fastighet är det en större andel som finansierar nämnda typer av underhåll med eget kapital jämfört med ägare av flera fastigheter.

Finansieringen av övrigt periodiskt underhåll (t ex pannbyten, underhåll av balkonger och fasader) sker av de flesta genom lån. Även för denna typ av underhåll är det ett förhållandevis större antal ägare med en fastighet som finansierar underhållet med eget kapital.

Tabel 3.7 visar den procentuella fördelningen av antalet fastighetsägare med avseende på olika finansieringssätt för skilda typer av underhållsåtgärder.

Tabell 3.7 Finansieringen av olika underhållsåtgärder.
Procent av antalet fastighetsägare

Underhållsåtgärd/ finansieringssätt	Ägare av en fastighet	Ägare av flera fastigheter	Samtliga
<u>Löpande underhåll</u>			
Hysesintäkter	50	58	54
Eget kapital	46	39	42
Eget kapital + hyra	4	3	4
Eget kapital + lån	-	-	-
Lån	-	-	-
Summa	100	100	100
<u>Periodiskt lägenhetsunderhåll</u>			
Hysesintäkter	50	68	59
Eget kapital	43	29	36
Eget kapital + hyra	4	3	3
Eget kapital + lån	3	-	-
Lån	-	-	-
Summa	100	100	100
<u>Övrigt periodiskt underhåll</u>			
Hysesintäkter	4	3	4
Eget kapital	18	10	13
Eget kapital + hyra	4	3	4
Eget kapital + lån	4	7	5
Lån	70	77	74
Summa	100	100	100

3.5 Hyresgästinflytande

I huvuddelen av fastigheterna är ålderssammansättningen bland hyresgästerna allsidig. I lägenhetsbestånd med mindre än 20 lägenheter dominerar andelen äldre och unga hyresgäster. Andelen för dessa kategorier är vardera ungefär 40 procent. För större lägenhetsbestånd har åldersfördelningen bland hyresgästerna inte kunnat preciseras. En grov bedömning tyder dock på att andelen äldre hyresgäster är i genomsnitt lika hög även i större lägenhetsbestånd.

Ca 40 procent av fastighetsägarna upplever att det i deras fastigheter finns hyresgäster med sociala anpassningssvårigheter. Problemen tar sig främst uttryck i störande uppträdande eller att hyresgästerna inte betalar hyran. Vardera orsaken har angetts av drygt 50 procent av ifrågavarande ägare. 30 procent av dessa ägare har angett att problemen även kan bero på hyresgästernas vanskötsel av lägenheterna.

Antalet omflyttningar bland hyresgästerna under det senaste året avsåg i genomsnitt nio procent av lägenheterna. I vissa fastigheter är omflyttningar tämligen vanligt förekommande beroende på att lägenheterna i stor utsträckning hyrs ut till skolungdom.

Uppgifter om boendeinflytandet i de egna fastigheterna lämnades av 54 fastighetsägare. Enligt en tredjedel av dessa har hyresgästerna inte framfört några synpunkter eller inte brytt sig om att ställa några krav. Nedan redovisade uppgifter om vad förekommande boendeinflytande innebär är sannolikt ingen fullständig redovisning utan snarare exemplifieringar. Dessa torde dock ge en uppfattning om de vanligaste områdena som hyresgästerna har inflytande på.

	<u>Antal svar</u>
Ordningsregler	13
Håller snyggt kring fastigheten (gårdsmiljön)	10
Städning av trappor och tvättstuga	9
Reparation och installationer	6
Väljer tapeter, färg och typ av mattor	6

Skälen till att hyresgästerna i vissa fall inte framfört några synpunkter eller krav anges vara bl a omfattningen av underhållet och hyresgästernas höga ålder.

I de fall inflytande förekommer har enligt 45 procent av fastighetsägarna initiativet härtill tagits av hyresgästerna. En fjärdedel av fastighetsägarna har själva tagit initiativet. I övriga fall har initiativet tagits av både fastighetsägaren och hyresgästerna.

Enligt ca 65 procent av fastighetsägarna förekommer det att hyresgäster utför någon form av reparations- eller förbättringsåtgärder i lägenheterna. I de fall fastighetsägaren innehar enbart en fastighet anger 50 procent att hyresgästerna medverkar vid underhållet. I de flesta fallen är de boendes medverkan dock begränsad.

De oftast förekommande åtgärderna från hyresgästernas sida är målning och tapetsering. Härvid är det också vanligt att fastighetsägarna tillhandahåller materialet.

3.6 Fastighetsägarnas situation

Frågan om det är svårare eller lättare att vara fastighetsägare nu jämfört med för tio (fem) år sedan besvarades enligt tabell 3.8.

Tabell 3.8 Förändringar av fastighetsägarens situation.
Procent av antalet fastighetsägare

Antal ägda fastigheter	Svårare	Lättare	Oförändrad	Ej svar	Summa
1	40	21	21	18	100
2 - 4	41	29	18	12	100
5 - 15	38	6	44	12	100
Samtliga %	39	20	26	15	100
Antal	24	12	16	9	61

Enligt svaren är det relativt många av fastighetsägarna som upplever att deras situation blivit svårare. De förändringar som medverkat till detta anges vara följande:

	<u>Antal svar</u>
Mera lagar och förordningar	13
Ökade kostnader, sämre lönsamhet	11
Ökat hyresgästinflytande	6
Ökad övervakning, minskad frihet	4
Svårare förhandla	4
Ökad ålder	2
Ökade krav på statistiska uppgifter	2
Kunde tidigare välja hyresgäster	1
Hyresgästerna är mindre noga med skötsel och hyresbetalning	1
Inställningen till fastighetsägare har försämrats	1

Att situationen skulle ha blivit lättare motiveras i de flesta fallen med ökat kunnande. Enstaka fastighetsägare har som skäl nämnt ökad disponibel tid för förvaltningen, att hyrorna ökat, att den egna ekonomin förbättrats och att kontakterna med hyresnämnden förenklats.

4 FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN I FRAMTIDEN

4.1 Inledning

I detta kapitel återges fastighetsägarnas synpunkter på olika frågeställningar enligt följande avsnitt:

- 4.2 Privat ägande och förvaltning i framtiden
- 4.3 Branschstrukturen
- 4.4 Fastigheter som investeringsobjekt
- 4.5 Förvärv och avyttringar av fastigheter
- 4.6 Fastighetsekonomi
- 4.7 Ombyggnader och underhåll
- 4.8 Relationer till hyresgästerna
- 4.9 Förvaltningens utförande
- 4.10 Samverkan mellan fastighetsägare
- 4.11 Information och utbildning
- 4.12 Fastighetsägareorganisationernas uppgifter
- 4.13 Fastighetsförvaltningens etik och moral
- 4.14 Auktorisation av fastighetsägare

I avsnitt 4.3 behandlas synpunkter som framkom vid gruppdiskussionerna med fastighetsägare. I avsnitten 4.4-4.14 redovisas synpunkter från såväl de intervjuade fastighetsägarna som deltagarna vid gruppdiskussionerna. För att särskilja dessa synpunkter har de uttalanden som skedde vid gruppdiskussionerna inramats i texten.

Förslag till åtgärder, som framkommit vid kontakterna med fastighetsägarna, har i förekommande fall redovisats i slutet av varje avsnitt.

4.2 Privat ägande och förvaltning i framtiden

De ändringar som kan inträffa avseende privat fastighetsägande i

framtiden är enligt många mening avhängiga regeringspolitiken samt de lagar och förordningar som kommer. Hyresgäströrelsen torde också bli en faktor att räkna med även i fortsättningen.

De flesta är övertygade om att privata fastighetsägare finns kvar om 20 år. Ett citat från en av fastighetsägarna kan illustrera inställningen: "Jag tror mig kunna lösa problemen på ett vettigt sätt och blir inte avlägsnad från verksamheten på något dramatiskt sätt".

Ungefär 10 procent av de intervjuade tror inte på eller är tveksamma till de privata fastighetsägarnas överlevnadsmöjligheter på sikt. I något fall framhölls att förutsättningen för överlevnaden som fastighetsägare på sikt är att denne bor i och själv sköter fastigheten.

Fastighetsägarnas uppfattning är att hyresgästerna föredrar att bo i privatägda hus, som sköts på ett acceptabelt sätt, framför att bo i hus utan personligt ägaransvar. Det bör därför vara av intresse för såväl samhället som den enskilde att privat fastighetsägande bibehålls i framtiden.

Vilka typer av fastighetsägare bedöms ha de bästa möjligheterna att finnas kvar på sikt? Generellt anses att de fastighetsägare som sköter fastigheternas underhåll klarar sig bäst. I fråga om förutsättningarna för skilda storlekskategorier av fastighetsägare är den vanligaste uppfattningen att utvecklingen går mot större förvaltningar, som har erforderliga kapitalresurser. De mindre köps upp av större ägare, t ex fastighetsbolag eller byggnadsfirmor. Byggföretagens intresse beror bl a på den minskade sysselsättningen inom byggsektorn.

Koncentrationen kan efter hand förstärkas genom att mindre fastighetsbolag först köper och sedan själva blir uppköpta av större företag.

Orsaken till att de mindre fastighetsägarna efter hand minskar i antal har samband med kostnader och samhällskrav samt brister i den ekonomiska kontrollen och att hyrorna inte ger utrymme för erforderliga åtgärder. För att få fastighetsförvaltningen lönsam

krävs enligt en åsikt en yta av 1 000 - 1 500 m² (25-30 lägenheter). Enligt en annan fastighetsägares bedömning är det fördelaktigast om förvaltningen omfattar fyra fastigheter.

Åsikterna om de mindre fastighetsägarnas möjligheter är inte helt samstämmiga. I vissa fall har uppfattningen framförts att de minsta skulle ha förhållandevis goda möjligheter beroende på att den enskildes arbetsinsats med skötseln får ökad betydelse.

Även medelstora fastighetsägare bedöms få svårigheter beroende på bl a arvsskattefrågor och ekonomin.

Det anses också bli allt svårare för privata att skapa ett fastighetsbestånd beroende på prisutvecklingen för fastigheter. Andra omständigheter som kan hämma viljan att förvärva fastigheter är svårigheter att låna, begränsade underhållsavdrag och reducerade vinster vid försäljning.

Då de mindre fastighetsägarna anses ha den bästa kontakten med hyresgästerna får dessa på sikt acceptera att förhållandet mellan ägare och boende blir mindre personligt. I de fall större enheter tar över ökar också risken för hyreshöjningar.

4.3 Branschstrukturen

I detta avsnitt sammanfattas synpunkter på och konsekvenser av utvecklingen som framfördes vid gruppdiskussionerna med fastighetsägarna.

Förutsättningarna för fastighetsägarna anses beroende av vilken bostadspolitik som tillämpas i framtiden. En fara som hotar är att den nyligen tillsatta bostadspolitiska utredningen kan leda till omfattande lagstiftning inom bostadssektorn de närmaste åren. Detta skulle kunna medföra att lagar stiftas utan att effekterna är klarlagda.

Bostadsmarknaden anses i likhet med vad som gäller för närvarande komma att uppvisa en splittrad bild. Detta beror bl a på hur näringslivet på respektive ort utvecklas. Orter med ett diffe-

rentierat näringsliv befinner sig i en bättre situation än där storindustrier dominerar.

De flesta tror att bristen på bostäder har upphört på tio års sikt. Efterfrågan på bostäder kommer att minska ytterligare och främst avse mindre lägenheter. De privata fastighetsägarna har då ett bestånd som förhållandevis väl tillgodoser en sådan inriktning av efterfrågan, dvs fastigheter med relativt små lägenheter. Centralt belägna "paradvåningar" är redan nu antalsmässigt en marginell företeelse.

Efterfrågan på centralt belägna bostäder kommer att öka genom att pendling är vanlig mellan bostad och arbetsplats samtidigt som transportkostnaderna ökar. Skärpta skattebestämmelser avseende t ex reseavdragen kan också påverka denna utveckling.

Allmännyttans situation

Det framhölls att överskotten på lägenheter främst hänför sig till fastigheter som ägs av allmännyttiga bostadsföretag. Åsikterna om de allmännyttiga företagens överlevnadsmöjligheter varierar. De flesta anser det dock vara möjligt eller troligt att flera av de allmännyttiga företagen upplöses och övertages av hyresgästerna (bostadsrättsföreningar) eller privata fastighetsägare. Orsaken skulle vara allmännyttans höga förvaltningskostnader. Det kommer också att ställas krav från hyresgästerna på rationaliseringsinsatser för att effektivisera de allmännyttiga företagens förvaltning.

De som anser att det är osannolikt att allmännyttiga företag avvecklas hänvisar till att det tycks ligga i samhällets intresse att allmännyttan ökar sin andel av bostadsbeståndet. En socialdemokratisk regering skulle inte tillåta en minskad andel för allmännyttan utan anpassar villkoren och förutsättningarna så att de allmännyttiga företagen kan bestå. Fastigheter förvaltade av allmännyttan anses inte heller så attraktiva för privata fastighetsägare.

De flesta anser det knappast vara troligt att allmännyttan och rikskooperationen skulle få förköpsrätt till privatägda fastigheter. Man tror inte allmännyttan begår misstaget att köpa och hantera små fastigheter. Hyresgästerna skulle inte heller få lägre hyror om allmännyttan hade förköpsrätt. Det är sannolikt politiskt enklare att subventionera allmännyttan än att tvinga på den privata sektorn sådana tvångsregler.

Det framhölls att allmännyttan fungerar som katalysator vid hyressättningen. Samtidigt ger det privata fastighetsbeståndet hyresgästerna ökade valmöjligheter och medverkar till ett konkurrensförhållande som kan driva fram kostnadsänkande åtgärder.

Koncentration av ägandet

En utveckling, som anses komma att inträffa, är koncentration av ägandet inom den enskilda sektorn. Orsakerna härtill är fastighetsägarnas höga genomsnittsålder och generationsväxlingsproblemen samt de ändrade ekonomiska förutsättningarna ("man kan nu inte pensionera sig med 10-12 lägenheter").

Andra omständigheter som medverkar till en koncentration av ägandet är de alltmer komplicerade bestämmelserna, kostnadsfördelar vid förvaltningen av större bestånd och skärpningar av realisationsvinstbeskattningen.

Fastigheterna kommer i ökad omfattning att säljas till fastighetsbolag, försäkringsbolag, byggnadsföretag och medelstora privata ägare med 10-15 fastigheter.

De som avyttrar sina fastigheter är i första hand fastighetsägare, som har eftersatt underhåll och ineffektiv förvaltning. Fastighetsägarna med ett hus, som de själva bor i och sköter, har större förutsättningar att bibehålla fastigheten beroende på tillgången till egen bostad och värdet av närtäkter med hyresgästerna. Köpintresset från större ägares sida bedöms också bli litet i fråga om de små fastigheterna.

Bostadsrätter och ägarlägenheter önskvärda

En annan utvecklingslinje, som de privata fastighetsägarna tror på och är positiva till, är ökad förekomst av bostadsrättslägenheter och ägarlägenheter. Politikerna kommer att utsättas för ökat tryck för att låta lägenheterna övergå till dessa besittningsformer och underlätta finansieringsmöjligheterna härför. En konsekvens av denna utveckling skulle bli att hyresgästerna får ökat medvetande om vad som ingår i boendekostnaderna och aktivt söker nedbringa dessa genom underhållsinsatser och vård av lägenheterna. Samtidigt kan denna utveckling leda till ökad segregation mellan olika kategorier av boende.

4.4 Fastigheter som investeringsobjekt

Ungefär 30 procent av de tillfrågade fastighetsägarna anser att det hade varit ekonomiskt riktigare att satsa kapitalet på annat än fastigheter. Orsakerna anges vara dålig förräntning jämfört med andra placeringar såsom aktier, notariatlån, placering i villa eller lokalhyreshus, som dock anses innebära större risker.

Att flerbostadshus ändå valts som investeringsobjekt motiveras bl a med tidigare erfarenhet av hyresfastigheter, bra förhållande till hyresgäster och intresse för fastighetsförvaltning. Enligt en synpunkt bör den förvärvade fastigheten inte vara byggd före 1960-talet. En annan synpunkt som framkom var att det är bättre att satsa på större fastigheter med minst 20 lägenheter beroende på bl a värmekostnaderna.

I fråga om fastighetsägarnas inställning till fastigheter som investeringsobjekt i framtiden har majoriteten av de tillfrågade större tilltro till andra investeringar än fastigheter eller är tveksamma. Hyresfastigheter har således blivit mindre attraktiva ur placeringssynpunkt. Som investeringsalternativ nämns aktier, konst eller investeringar i ägarens rörelse.

Följande motiv har bl a angetts tala för andra framtida investeringar än fastigheter:

- . ökad krånglighet
- . försämrad lönsamhet och osäkerhet om kommande skattebestämmelser
- . sämre lånemöjligheter
- . ökade arbetskostnader begränsar reparationsmöjligheterna med nuvarande hyror

Det är emellertid nästan lika många av de intervjuade som anser fastigheter vara en förhållandevis lönsam investering även i framtiden. Härvid pekats bl a på den sannolikt fortgående inflationen och fastigheternas värdebeständighet.

4.5 Förvärv och avyttringar av fastigheter

Det vanligaste motivet för de fastighetsförvärv som redan skett har varit skattesituationen. Placering av frigjort kapital har också varit ett vanligt motiv.

För ägare av en fastighet har möjligheterna till egen bostad varit ett framträdande motiv. För ägare av flera fastigheter har eget arbete med förvaltningen och trygghetsaspekten spelat stor roll.

Ca 40 procent av de intervjuade uttalade planer på förvärv av flera fastigheter. Av ägare till en fastighet finns sådana planer hos ca 30 procent och hos ägare till flera fastigheter hos ca 50 procent.

Motiven för nya förvärv är bl a att successivt bygga upp ett ökat bestånd, kapitalplacering, riskspridning, köp beroende på "byggmästaresmitta", utjämning av fördelningen mellan bostads- och lokalhyreshus, kunnande och tillfredsställande ekonomiskt resultat av det befintliga fastighetsbeståndet.

Planer på avyttring av fastigheter redovisas av 30 procent av fastighetsägarna. Av ägare till flera fastigheter har ungefär 35

procent sådana planer. För ägare till en fastighet är andelen i detta avseende ca 20 procent.

Enligt svaren bedöms det inte vara svårt att finna köpare till flerbostadshus i någon av undersökningsorterna.

Angivna skäl för försäljning är bristande tid och kunskaper, skärpta skatteregler, avsaknad av intresse för förvaltning från barnens sida och den erforderliga arbetsinsatsen. Enligt en ägare till en fastighet med fyra lägenheter tar förvaltningen och skötseln 10-15 timmar av fritiden per vecka.

Nära 40 procent av fastighetsägarna har övervägt att sälja fastigheten till hyresgästerna så att de kan bilda en bostadsrättsförening. Denna andel är ungefär lika för såväl ägare av 1-2 fastigheter som större ägare.

Fastighetsägarna anser överlag att det är en bra tanke att hyresgästerna får möjligheter att köpa fastigheten de bor i. Ökar hyresgästernas ansvar påverkas skötseln positivt. Ett erforderligt samordnat intresse från hyresgästernas sida bedöms emellertid vara svårt att uppnå av ekonomiska skäl. Detta sammanhänger med att hyresgästerna till stor del är pensionärer, ensamstående eller studerande. Även lägenhetsstorlekarna (andelen små lägenheter är stor) anses ha en återhållande effekt på hyresgästernas intresse för köp.

För att en fastighet skall vara ett attraktivt objekt att förvärva för hyresgästerna torde det krävas lägenheter om 3-4 rum och minst 10-12 lägenheter i fastigheten. Ett ägarengagemang från hyresgästernas sida kan också hämmas av att det blir allt vanligare med dubbel bosättning med sommarhus.

De problem som flera fastighetsägare tror skulle uppstå vid en eventuell fastighetsförsäljning är skattefrågan, att säljaren är "byggmästarsmittad" och att hyresgästerna skall acceptera köparen. Enstaka fastighetsägare har befarat följande problem:

- svårt finna köpare med hänsyn till stora lån
- stor egen kapitalinsats

- små skulder, varigenom ny ägare får problem på underhålls- sidan genom höga räntor på nya lån
- köparna har ej pengar, säljaren får ligga kvar med lån
- utvecklingen av reparationskostnaderna
- krav på ledig lägenhet i fastigheten för köparens räkning
- hyresgästerna skulle bli chockade beroende på de goda relationerna till nuvarande ägare.

Vid gruppdiskussionerna framhölls att krav på en minimiandel eget kapital vid fastighetsförvärv skulle vara orealistiska. Effekten av sådana regler skulle kunna elimineras genom ändring av finansieringsbilden efter förvärvet.

4.6 Fastighetsekonomi

Redovisning och budgetering

Var femte av de intervjuade anser sig i framtiden behöva hjälp med den ekonomiska redovisningen. Det är främst fastighetsägare med fler än två fastigheter (ca 40 %) som säger sig behöva hjälp. Mindre fastighetsägare anser sig i ett fåtal (10 %) av fallen behöva hjälp med redovisningen i framtiden. Skälen till att hjälp kan behövas är den ökade svårighetsgraden och bristande kunskaper.

Ungefär 1/3 av de intervjuade budgeterar intäkter och kostnader. För enbart fastighetsägare med mer än två fastigheter är andelen högre (40 %). Budgeteringen anses vara besvärlig beroende på bl a svårigheterna att förutse ränte- och avgiftshöjningar. I samtliga fall utom ett sker budgeteringen på ett års sikt. En större fastighetsägare har dock påbörjat en femårsbudget.

Vid gruppdiskussionerna uttalades att om det skulle komma krav på tillämpning av viss kontoplan eller ökad omfattning av redovisningen skulle detta försvåra förvaltningen för främst de minsta fastighetsägarna.

Skattebestämmelser

Endast ungefär 1/3 av fastighetsägarna har sökt bedöma hur de påverkas av reglerna om begränsningar av avdragsrätten. Det är få som befarar några negativa effekter för egen del. Detta beror bl a på låga egna inkomster. Underhållsviljan anses dock kunna komma att påverkas ogynnsamt. Andra ändringar, t ex införandet av en särskild avgift på äldre hus och begränsningar av statliga lån till ombyggnader, anses mera besvärande.

Vid intervjutillfället hade beslut ännu inte fattats om införande av hyreshusavgift. 70 procent av de svarande såg negativt på en sådan pålaga. Övriga skulle inte beröras av avgiften eller kunde inte bedöma effekten.

Hyressättning

Hälften av fastighetsägarna anser att hyressättningssystemet med bruksvärdehyror fungerar bra. Det framhölls emellertid att de privata fastighetsägarnas förvaltning sker billigare än allmännyttans. "Hyresnivån skulle vara lägre hos privata om ej anpassning skedde till allmännyttan".

Övriga anser att systemet med bruksvärdehyror ej fungerar bra (30 %) eller är osäkra (20 %). De kritiska är ofta ägare av en fastighet.

Den vanligaste kritiken mot bruksvärdehyrorna är att fastigheternas läge och standard inte beaktas tillräckligt. Andra synpunkter exemplifieras med följande uttalanden:

"Vid fri hyressättning vore hyran troligen högre"

"Ej rättvisa för dem som renoverat"

"Människor har olika värderingar"

"Hyrorna i privatägda fastigheter höjs senare än i allmännyttans fastigheter"

"Blir många gissningar och borde därför följas upp med besiktningar"

"Privata hus har ofta sämre lån med högre räntekostnader"

"Nyare hus har annan ränteutveckling"

"De sämsta byggmästarna dikterar kostnaderna"

I samband med gruppdiskussionerna med fastighetsägare framfördes följande synpunkter på hyressättningen:

Regeringen kommer att ställas inför en hårdhänt verklighet i fråga om boendekostnadernas utveckling. Hyrornas andel av den privata ekonomin kommer att öka beroende på att såväl kapitalkostnader som drift- och underhållskostnader ökar.

Synpunkten framfördes att det förekommer att vissa större fastighetsägare i första hand ser fastighetsinnehavet enbart som en kapitalplacering och betraktar hyresgästerna som ett nödvändigt ont. Dessa fastighetsägare uppfattar fastighetsägareföreningarna enbart som en organisation för höjning av hyrorna. Det ifrågasättes också varför man överallt skall ha "topphyror".

Det framhölls att "många fastighetsägare har en felaktig uppfattning om hur ett företag skall drivas. Fastighetsägaren skall se till att det blir en förmögenhetstillväxt genom att använda hyrorna till att hålla fastigheten i ett gott skick. Då blir det sunt och riktigt och man får de hyror man vill ha".

De flesta anser det vara troligt och önskvärt att hyressättningsystemet med bruksvärdehyror fortsätter att tillämpas. Kopplingen till allmännyttans hyror har bl a medverkat till hyreshöjningar, som underlättat att få medel för underhåll av fastigheterna.

Ett önskvärt komplement till bruksvärdesystemet är att i större utsträckning ta hänsyn till fastigheternas läge och standard vid bruksvärdebedömningen. Många hyresgäster bor nu ensamma eller är få personer i lägenheterna beroende på att det är billigt och att de är vana vid miljön.

För att uppnå en rättvis situation borde varje lägenhet besikti-

gas och hyrorna differentieras. Olika hyresnivåer skulle bli kunna bidra till att stävja den "svarta lägenhetsmarknaden". Differentierade hyror skulle dock i praktiken vara alltför komplicerade att förhandla fram och administrera. Antalet hyresnivåer skulle bli för stort. Möjligen skulle individuella hyror kunna tillämpas i fastigheter med få lägenheter.

Det förekommer också fastighetsägare som inte är nöjda med bruksvärdehyror utan föredrar hyror baserade på respektive fastighets verkliga kostnader.

En komplikation vid tillämpning av kostnadsbaserade hyror är att det endast är lån övertagna vid förvärvet som beaktas i hyressättningskalkylen. Hyresgäströrelsen har svårt att acceptera att olikheter i ägarnas egna insatser skall motivera skilda hyror. Den egna ekonomiska insatsen beaktas inte i sin helhet. Detta kan leda till att en ägare med få fastigheter och höga kapitalkostnader kommer i ett förhållandevis sämre läge.

Baserades hyressättningen på fastigheternas verkliga kostnader skulle hyresgästinflytandet också komma in i bilden. Hyresgästerna behöver då kunna påverka underhållets omfattning. Fastighetsägaren kan i en situation med överskott på lägenheter inte heller höja hyrorna så mycket. Hyresgästerna skulle i så fall flytta till en fastighet med samma standard men med lägre hyror beroende på att denna fastighet har t ex lägre anskaffningskostnader. Detta kan innebära att fastighetsägarna får sämre täckning för sina kostnader.

Det framhölls även som eftersträvansvärt med en hyressättning som motsvarar vad den boende är beredd att betala för en motsvarande lägenhet på orten. Med andra ord en hyra, som ej är relaterad till allmännyttan utan till en marknadsmässig hyresnivå.

Det borde således finnas möjligheter att övergå till marknadsmässiga hyror efter hand som det konstateras att allmännyttan inte driver den kostnadsmässigt mest rationella förvaltningen. Det förekommer redan nu att marknadsvärdet på större och centralt belägna lägenheter är lägre än bruksvärdet.

Fastighetsförvaltningens överskott

Bland de intervjuade fördelar sig de som är nöjda respektive missnöjda med det ekonomiska resultatet tämligen lika. I många fall konstateras att fastighetsägarna i första hand reinvesterar uppkomna överskott i fastigheterna för att förbättra och tidsanpassa dessa.

Det påpekades även att förutsättningen för att undvika underskott är den egna arbetsinsatsen, subventionerade räntor och bra hyresgäster.

De redovisade förväntningarna på överskottets storlek i framtiden är att det skall motsvara en marknadsmässig ränta på det egna kapitalet. Några förväntningar på förbättrade resultat kan endast i undantagsfall konstateras. Förhoppningsvis skall värdestegringen även i fortsättningen ge kompensation för inflationen. Strävan är att av skatteskal hålla resultatet på en balanserad och jämn nivå.

Hälften av fastighetsägarna anser att det finns möjligheter att öka överskottet. En fjärdedel anser att sådana möjligheter saknas. (Citat: "Endast de som missköter fastigheten tjänar pengar"). Resten har inte kunnat uttala sig om det finns möjligheter att förbättra resultatet eller inte.

Förutom genom att höja hyrorna anses följande åtgärder ge möjligheter att öka överskottet:

- . energibesparande åtgärder
- . renoveringar
- . minskade reparationer
- . ökad egen arbetsinsats
- . inredning av flera lägenheter eller ta tillvara outnyttjade utrymmen, t ex parkeringsplatser
- . förenkla sophantering genom kortare gångavstånd och arbetsförenklade utrustning

Ovanstående åtgärder har vardera angetts av flera fastighetsägare. Enstaka ägare har pekat på följande möjligheter: Minskade lån, tidigareläggning av köp och lagring av utrustning, ändrade betalningsrutiner, besparingar hos hyresgäster, minskad omflyttning bland hyresgäster.

Möjligheterna till energibesparande åtgärder har inte utnyttjats av alla. De vanligaste åtgärderna är fönstertätning, installation av termostatventiler och reglerutrustning. Däremot är det förhållandevis få som tilläggsisolerat och då särskilt bland ägarna av en fastighet. Isolering anses vara en alltför kostsam åtgärd och besparingseffekten är osäker. I ett fall anges dock att tilläggsisolering resulterat i minskade oljekostnader med 30 procent. I ett annat fall har oljeförbrukningen minskats med 20 procent genom isolering, termostater och sänkt temperatur i lägenheterna.

Vid gruppdiskussionerna lämnades följande synpunkter på fjärrvärme och rationalisering av sopherteringen:

Inställningen till fjärrvärme varierar. Vissa "ser inget som är bättre än fjärrvärme". Andra har konstaterat att egna värmecentraler är ett mindre kostnadskrävande alternativ. En av de kritiska synpunkterna exemplifieras med följande uttalande: "Tekniskt sett är varje undercentral överdimensionerad. Medför en stark beroendeställning till en part. Ger ej möjlighet att vid behov använda alternativa bränslen. Ekonomin bygger på orealistiskt optimistiska kalkyler. Anslutningsavgiften påverkas ej av energibehovet i fastigheten".

De flesta befarar att krav på tvångsanslutning till fjärrvärmesystem kommer att ställas. Det efterlystes emellertid information från distributörerna om planer och framtida kostnader. Erfarenhetsutbyte bör organiseras mellan fastighetsägarna och fjärrvärmeverken. Härvid skulle även hyresgästerna ges tillfälle till synpunkter med hänsyn till konsekvenserna på hyresnivåerna.

En annan synpunkt var att den billigaste metoden är att återvinna energi från evakueringsluften i huset. Principen med total-

hyror borde också vara ett incitament för fastighetsägarna att söka reducera uppvärmningskostnaderna.

Som exempel på andra kostnadssänkande åtgärder nämndes sopsugningsanläggningar, som i praktiken visat sig bli väsentligt billigare än kommunal renhållningsservice (i ett fall i Göteborg blev kostnaden 20 procent av renhållningsverkets kostnader) samtidigt som luktproblemen minskar.

Finansiering i framtiden

De flesta anser att den framtida finansieringen kan ske med lån. I vissa fall uttalas dock tveksamhet rörande möjligheterna till ytterligare lån eller att finansieringen förutses ske med egna medel eller hyresintäkter.

Av tabell 4.1 framgår hur fastighetsägarna förväntar att finansieringen skall kunna ske i framtiden.

Tabell 4.1 Finansieringssätt i framtiden. Procent av antalet fastighetsägare

Finansieringssätt	Ägare av en fastighet	Ägare av flera fastigheter	Samtliga
Lån	57	67	62
Eget kapital och hyra	14	-	7
Lån och/eller ägartillskott	4	9	6
Försäljning av andra fastigheter	-	9	5
Ej behov, ej aktuellt	14	-	7
Vej ej/ej svar	11	15	13
Summa	100	100	100

Flera har pekat på den betungande kostnadsbelastning, som amorteringar och räntor innebär vid hög skuldsättning. Räntorna på befintliga lån tillåter inte någon ytterligare skuldsättning på kort sikt. Svårigheter uppkommer också i vissa fall att få erforderliga ekonomiska möjligheter till underhåll.

De räntehöjningar som skett efter förvärvet av fastigheterna har i de flesta fall inte varit förutsedda av ägarna. Det anses vara svårt att kunna förränta det lånade kapitalet med aktuella räntesatser. Överväganden har förekommit att sälja fastigheter på grund av räntorna. Ränteutvecklingens hyreshöjande effekt ses också av någon som ett hot. "Det är förvånansvärt att folk har råd att bo".

I fråga om den framtida ränteutvecklingen är det dock få som befarar fortsatta höjningar. I regel tror fastighetsägarna på oförändrade eller minskade räntenivåer med hänvisning till bl a den internationella utvecklingen.

Ett sätt att omfördela låntagarnas kostnader i tiden är s k reala lån. Låntagarna skulle betala en låg realränta på t ex 2-3 procent på lånesumman, som räknas upp med inflationstakten. Samtidigt skulle räntesubventionerna slopas. Härigenom skulle pårestningarna minska för dem som bor i nybyggda hus och kostnaderna utjämnas mellan hus av olika ålder.

Av de fastighetsägare som kände till innebörden av förslaget om reala lån var samtliga negativa till ett sådant system. "Rena katastrofen för fastighetsägarna med hänsyn till inflationen. Övergångsperiod måste i så fall krävas".

Förslag till åtgärder

I samband med intervjuerna och gruppdiskussionerna med fastighetsägarna framkom följande förslag till åtgärder, som skulle påverka fastighetsekonomin.

1. Medverka till ett slopande av hyreshusavgiften och informera om dess effekter på hyran
2. Informera om storleken och utvecklingen av kostnaderna för förvaltningen samt poängtera kostnadsutvecklingens beroende av ökade räntor på statliga lån
3. Information från fastighetsägareföreningarna om kostnadsdata för att möjliggöra jämförande kostnadskalkyler och lägeskontroll av förvaltningen
4. Kampanj med ekonomiska jämförelser mellan privata förvaltningar och allmännyttan
5. Bevaka smyghöjningar av taxor
6. Verka för gynnsammare amorteringstider och lägre räntor på lån från tomträttskassor och hypoteksföreningar avseende äldre fastigheter
7. Undersökning av räntevillkoren för olika typer av fastighetsägare
8. Differentiera i större utsträckning hyrorna enligt bruksvärdesystemet med beaktande av fastigheternas läge och standard

9. Ökad användning av minidatorer i fastighetsförvaltningen med möjligheter att utnyttja centrala dataterminaler hos fastighetsägareföreningarna.
10. Få till stånd rättvisare beskattning av fastighetsägarnas förmånsvärden för egen bostad i fastigheten

4.7 Ombyggnader och underhåll

Av de intervjuade anser 70 procent att ytterligare ombyggnader och större underhållsåtgärder är nödvändiga. Av dessa fastighetsägare avser 80 procent att genomföra åtgärderna under 1980-talet.

Av de erforderliga åtgärderna är följande mest vanliga: Fönsterbyten, renoveringar av fasader respektive yttertak (angivna av vardera 15 % av antalet fastighetsägare), ändrad lägenhetsindelning och renovering av kök (vardera 8 %) samt installation av fjärrvärme och el (vardera 7 %).

I det följande sker en redovisning uppdelad på ombyggnad och underhåll. Redovisningen skall dock i vissa stycken tolkas försiktigt, då de intervjuade kan ha inbördes olika åsikt om vad som menas med ombyggnad respektive underhåll.

Skillnader mellan ombyggnader nu och i framtiden

Av dem som gett synpunkter på denna fråga anser drygt hälften (55 %) att det blir svårare att genomföra ombyggnader i framtiden. Övriga bedömer att det blir lättare eller inte kommer att innebära några skillnader. Större fastighetsägare anser i förhållandevis något större utsträckning att det blir mer komplicerat att genomföra ombyggnader framöver.

De ökade svårigheterna kommer bl a att bero på

- ökad byråkrati, t ex omständligare, förseningar vid statliga lån och bidrag
- att ombyggnaderna måste ske varligare med temporära åtgärder i stället för att göras mer omfattande - t ex byten av stammar och ej köksinredning - beroende på att hyresgästerna motsätter sig med hänsyn till befarade hyreshöjningar

- kostnadsutvecklingen som medverkar till försämrad lönsamhet och att kraven på ombyggnader måste sänkas
- begränsade avdrags- och avskrivningsmöjligheter
- komplikationer och fördyringar genom fackliga krav
- problem vid evakueringar
- hyresgästernas krav och svårigheter att hyra ut efter kostnadskrävande ombyggnader
- problem med enrumslägenheter beroende på ökat slitage vid de förhållandevis täta omflyttningarna
- att hyresgästföreningarna motsätter sig kontoriseringar

Motiven för att ombyggnader skulle bli lättare anses vara bl a följande:

- enklare regler och bestämmelser
- lättare och billigare att bygga om, snabbare genomförande genom ökad erfarenhet
- sysselsättningsläget inom byggbranschen gynnar ombyggnadsfrekvensen

Tidsåtgången från initiativet till igångsättningen av ombyggnaderna har varierat mellan 2 och 18 månader (mediantid: 6 månader). Någon entydig uppfattning om tidsåtgången blir längre eller kortare för kommande ombyggnader kunde inte konstateras. Vissa befarade en förlängning av tiden beroende på ökat hyresgästinflytande och ökad byråkrati. En förkortning av tiden kan bli fallet beroende på ökade kunskaper och erfarenheter. Sysselsättningsläget och antalet hyresgäster i den ombyggda fastigheten kommer också att påverka tidsåtgången.

Genomförandet av ombyggnader

Det praktiska genomförandet förutses mestadels ske med hjälp av firmor eller - i fråga om ägare till en fastighet - av fastighetsägaren själv. Samråd med konsulter och - i fråga om ägare till flera fastigheter - egna anställda i kombination med firmor har också nämnts som alternativ i några fall.

Lönsamheten efter ombyggnader

Det visade sig svårt att få preciserade svar i fråga om förväntningarna på förbättrad lönsamhet efter ombyggnader. Svaren var allmänt hållna, t ex tveksamhet med hänsyn till räntorna, svårigheter att bedöma lönsamheten beroende på att fastigheten är nedsliten, ombyggnader sker för att rationalisera fastighetens utrymmen genom sammanslagningar eller för att slippa reparationskostnader.

Andra svar var att ombyggnader sker för att slippa anmärkningar från hyresgästerna, för att hålla fastigheten i stånd eller också refererades till tidigare positiva erfarenheter av det ekonomiska utfallet av ombyggnader.

Ett påpekande var de stora skillnader som konstaterats i samband med anbud avseende en renovering. Anbudssummorna för samma arbete hade i detta fallet varierat mellan 100 000 och 300 000 kronor.

Det förefaller inte vara svårt att före ombyggnaden beräkna den nya hyran. Hjälp med beräkningar och erfarenhetsdata kan erhållas från fastighetsägareföreningen och konsultföretag eller genom kontakter med kolleger.

Finansieringen av kommande ombyggnader

Det vanligaste finansieringssättet för kommande ombyggnader är lån. Detta är särskilt påtagligt för ägare av flera fastigheter. Bland ägarna av en fastighet är det förhållandevis många som avser att finansiera ombyggnaderna med eget kapital (tabell 4.2).

Tabell 4.2 Finansiering av kommande ombyggnader. Procent av antalet fastighetsägare

Finansieringssätt	Ägare av en fastighet	Ägare av flera fastigheter	Samtliga
Lån	47	68	59
Eget kapital	21	14	17
Eget kapital + lån	11	-	5
Eget kapital + hyra	5	-	2
Hyresintäkter	5	-	2
Vet ej/planer saknas	11	18	15
Summa	100	100	100

Synpunkter vid gruppdiskussionerna på ombyggnadsfrågor

Enligt en representant för ett byggnadsföretag är det nu svårt att få verksamheten lönsam. Konkurrenten mellan byggnadsföretagen är stor beroende på den låga arbetsbeläggningen i fråga om nyproduktionen. Detta leder till starkt rabatterade priser på ombyggnader.

Ombyggnadsverksamheten är nu starkt subventionerad och lånemöjligheter finns för renoveringar. Möjligheterna att finansiera ombyggnader kan emellertid komma att minska på grund av ökade kapitalkostnader och mindre vinstmarginaler. Den vanliga uppfattningen är dock att ombyggnader kommer att finansieras enligt nuvarande principer och subventioneras.

Subventionerna väntas öka bl a av arbetsmarknadspolitiska skäl och hålla nere hyresgästernas boendekostnader. Slopas subventionerna kommer i stället samhällets sociala bidrag att öka.

De totalt sett mycket stora subventionerna kan dock knappast fortsätta att öka. På något sätt måste kostnaderna kunna övervältras på hyresgästerna via hyrorna eller genom ökat arbete. Ställs inte kapital till förfogande och detta inte kan förräntas efter ombyggnaden i samband med hyressättningen blir förhållan-

dena kaotiska. Större ombyggnader skulle ställas på framtiden och underhållsbehoven bli ackumulerade.

Hyresgästerna är inte heller medvetna om att de får mera i subventioner genom räntebegränsningar och -bidrag än de betalar i hyror. I detta sammanhang framhölls risken för reala lån som en icke önskvärd men möjlig realitet i framtiden.

De flesta anser det vara troligt att kapitalkostnaderna efter ombyggnader blir så höga att dessa endast kan ske successivt (etappvis eller utstpridda i tiden) eller med subventioner.

Ombyggnadernas omfattning skulle också påverkas positivt om de kunde ske etappvis och belånas. Statliga lån skulle beviljas för exempelvis renovering av badrum, byten av kapitalvaror och inte enbart om hela lägenheterna renoveras. Låneförfarandet borde förenklas. Det skulle räcka med att dokumentera att man äger fastigheten och att underhållsbehov föreligger.

Underhåll

En fjärdedel av fastighetsägarna bedömer att underhållet blir mer omfattande under den närmaste femårsperioden jämfört med de senaste fem åren. 30 procent tror att underhållet blir mindre och en lika stor andel att underhållet blir lika stort.

Det är vanligare att de större fastighetsägarna räknar med ett ökat underhåll. Denna andel är 45 procent jämfört med 15 procent av antalet ägare av 1-2 fastigheter. 40 procent av sistnämnda kategori bedömer att underhållet kommer att bli mindre under de närmaste fem åren.

De planerade underhållsinsatserna överensstämmer prioriteringsmässigt mellan olika byggnadsdelar tämligen väl med de genomförda enligt tidigare redovisad tabell 3.6. Detta innebär att planer på underhåll av fönster och fasader är mest vanliga.

Motiv för underhållsåtgärder

Motiven för ett ökat underhåll är att fastigheterna blir äldre,

att 10-årsreparationer skall utföras under perioden, ökade krav från hyresgästerna till följd av högre hyror, möjligheter att öka överskottet, fortsättning av påbörjad genomgång av fastigheterna, akuta underhållsbehov såsom byten eller åtgärdande av rötskadade fönster, översyn av balkonger.

Minskat underhåll beror främst på att åtgärderna varit så omfattande under de senaste åren. Även räntor och andra kostnader har angetts verka återhållande på omfattningen av underhållet.

Omständigheter, som förutses bli hindrande eller hämmande på genomförandet av underhållsåtgärderna, är

- att hyror inte ökar i takt med kostnaderna
- skattereglerna för mindre fastighetsägare
- lånemöjligheter och ränteutveckling
- effekten av underhållsfondsutredningen
- minskad inflation
- ökade arbetskostnader för hantverkare

Pådrivande på underhållets omfattning kan vara

- vidgat inflytande av hyresgästföreningen, som tvingar till ökning
- att kommunen ökar upprustningstakten, vilket ger en smittoeffekt

Planering av underhållet

Ingen av de intervjuade fastighetsägarna med en eller två fastigheter har någon skriftlig plan för underhållet. Två av dessa 38 ägare anger dock att de avser att börja med skrivna planer.

Av ägarna till flera än två fastigheter är det endast tre av 23 som har sådana planer.

De vanligaste skälen till att skriftliga underhållsplaner inte tillämpas är följande:

	<u>Procent av antalet svar</u>
- fastighetsägaren vet vad som skall göras, "har i huvudet", har så få lägenheter	32
- noteringar sker av vad som gjorts (t ex lägenhetskort)	25

- låter hyresgästerna bestämma	11
- tillämpar fasta reparationsintervall (10 år)	7
- underhållet sker vid behov	7
- reparationsbehovet är nyligen åtgärdat	5
- åtgärder sker i samband med byten av hyresgäster	2
- går igenom lägenheterna en gång per år	2
- saknar möjlighet att gå runt i lägenheterna	2
- alltför komplicerat	2

När skriftlig plan för underhållet saknas avgörs vad som skall göras genom att

	<u>Procent av antalet svar</u> ¹⁾
- fastighetsägaren vet behovet (noterar t ex vad som gjorts)	42
- hyresgästerna säger till	24
- besiktning sker av fastighetsägaren	14
- renovera vid lägenhetsbyten	8
- tillämpa fasta reparationsintervaller	8
- samråd sker med portvakt, målaremästare	4
- fastighetsägareföreningen lämnar meddelanden	2
- samråda med hyresgäster	2
- reparationsvolymen skall ha viss omfattning	2

1) Summan av procentalen överstiger 100 procent beroende på att var och en kan ha angett flera förklaringar.

Initiativet till underhåll

Enligt ca 70 procent av fastighetsägarna sker det huvudsakliga initiativet till lägenhetsunderhållet i samverkan mellan ägaren och hyresgästerna. Det är relativt sett färre av fastighetsägarna med en fastighet, som anger att initiativet sker i samråd med hyresgästerna.

Av tabell 4.3 framgår vilken kategori eller vilka kombinationer av berörda kategorier som huvudsakligen tar initiativet till lägenhetsunderhållet.

Tabell 4.3 Initiativtagare till lägenhetsunderhåll.
Procent av antalet fastighetsägare

Kategori	Ägare av en fastighet	Ägare av flera fastigheter	Samtliga
Ägaren + sittande hyresgäst	25	49	37
Ägaren + sittande + ny hyresgäst	21	21	21
Ägaren	25	9	16
Sittande hyresgäst	-	9	5
Hyresgäster	4	6	5
Ägaren + ny hyresgäst	7	3	5
Ägaren + hyresgästförening + hyresgäster	10	-	5
Nyttillträdande hyresgäst	4	-	2
Hyresgäster + hyresgästförening	-	3	2
Annan (förvaltaren)	4	-	2
Summa %	100	100	100
Antal	28	33	61

Ungefär hälften av antalet fastighetsägare anser att initiativet till lägenhetsunderhållet kommer att ändras. Ändringen kommer enligt de flestas uppfattning att innebära ökad påverkan från hyresgästernas sida. Generellt sett är det främst de större fastighetsägarna med minst tio fastigheter som tror att hyresgästerna i ökad utsträckning tar initiativet till underhållet i lägenheterna.

Även om en stor andel av antalet fastighetsägare tror på ökade initiativ från hyresgästerna anser nära hälften att fastighetsägarna själva borde svara för initiativet. Nästan lika många anser dock att initiativet borde komma från både fastighetsägaren och hyresgästerna.

Bland de synpunkter som lämnats på denna fråga kan följande noteras:

- "Hyresgästerna blir aktivare om fastigheten ej sköts"
- "Hyresgästerna ökar kraven så länge det är överskott på lägenheter. Förslag från hyresgästerna accepteras, men fastighetsägaren skall avgöra"
- "Hyresgästerna skärper kraven efter hand som hyran ökar"
- "Yngre hyresgäster är mer positiva och ställer mindre krav"
- "Yngre hyresgäster vill bestämma mera"
- "Det vore bra om hyresgästerna informerades om kostnaderna för förvaltningen"
- "Hyresgästernas agerande kan försvåra planeringen. Etableringskostnaderna blir lägre om fastighetsägaren tar initiativet"
- "Fastighetsägaren vet hur alla lägenheterna ser ut"
- "Det är fastighetsägarens skyldighet att den vara som säljs är i bra skick"
- "Beror på vem som är fastighetsägare. Seriösa fastighetsägare bör få planera själva"

Önskemål från hyresgästerna om underhåll

Ca 40 procent av fastighetsägarna angav att det vid intervju tillfället fanns önskemål från hyresgästerna om underhåll. Av enbart fastighetsägare med en fastighet har 20 procent noterat sådana önskemål. För ägare av flera fastigheter är önskemålen från hyresgästerna vanligare (2 fastigheter: 30 %, fler än 2 fastigheter: 60 %).

Hyresgästernas önskemål avser i de flesta fallen målning och tapetsering av lägenheterna, ny köksutrustning samt målning och tätning av fönster. Enstaka önskemål hänför sig till slipning av golv, omoderna kök, köksfläkt och större duschrum.

Även om lägenheterna saknar normal standard förekommer det att hyresgästerna föredrar detta framför höjda hyror.

Ett konstaterande som gjorts är att installation av ny utrustning, t ex badkar, ofta leder till nya anspråk avseende t ex målning, tapetsering, ny köksutrustning.

Utförande av underhållet

För utförande av större underhållsåtgärder anlitas firmor av ca 75 procent av fastighetsägarna. I fråga om ägare av 1-4 fastigheter är andelen 70 procent och för ägare av 5-9 fastigheter 80 procent.

20 procent av fastighetsägarna anlitar förutom firmor även egna anställda eller utför en del av arbetet själva. Det är främst större fastighetsägare med minst tio fastigheter, som anlitar egna anställda i kombination med firmor.

Ca 40 procent av fastighetsägarna utför själva underhållet i sina fastigheter. Ytterligare ca 20 procent medverkar i liten utsträckning vid underhållet.

För ägare av 1-2 fastigheter är andelen fastighetsägare som själva utför underhållet i de egna fastigheterna 45 procent och i fråga om större fastighetsägare 35 procent.

De åtgärder som fastighetsägarna själva utför avser i första hand målning och tapetsering. Vissa utför alla förekommande behov eller enbart akuta småreparationer. Flera har också nämnt tätning av fönster, packning av kranar, översyn av rör och pannor, snickeri- och murningsarbeten samt läggning och behandling av golv.

Exempel på åtgärder, som enstaka fastighetsägare utfört i sina fastigheter, är byten av kylskåp, toaletter och rör, justering av dörrar, tvättning av trappuppgångar, bättring av fasadputs, dränering och asfaltering.

De fastighetsägare som är inställda på en ökning av det egna engagemanget motiverar detta bl a med ekonomiska skäl. Då kan emellertid samtidigt intresset för att bibehålla fastigheten minska.

Andra motiv är kostnadsskäl och att den egna insatsen är en förutsättning för att klara ekonomin eller att de tidsmässiga möjligheterna ökar efter pensioneringen.

En minskning av den egna arbetsinsatsen motiveras med att fastighetsägaren blir äldre, att barnen övertar skötseln, att hyresgästerna kommer att svara för en större del, att fastighets-skötare eller fastighetsägareförening engageras.

Finansiering av underhållet

Ca 90 procent av fastighetsägarna anser att det finns möjligheter att finansiera erforderliga underhållsåtgärder genom hyresintäkter, eget kapital eller lån. Övriga anger att de inte vet hur finansieringen skall ske.

I några fall befaras underhållet bli svårt att upprätthålla med hänsyn till att avsättningar inte kan ske. I vissa fall begränsas lånemöjligheterna av att fastigheten inte bär ökade kostnader.

Om det fanns möjligheter att fondera obeskattade medel för framtida underhåll skulle detta enligt 70 procent av de svarande positivt påverka fastighetsförvaltningen och underhållets omfattning. Bl a framhålls att allmännyttan har denna möjlighet. Få privata fastighetsägare har nu medel fonderade för reparationer.

En femtedel av de svarande ansåg att det inte skulle ha någon betydelse om det fanns möjligheter att fondera obeskattade medel. Ett fåtal uttalade sig negativt mot en sådan möjlighet. Det uttalades bl a att det skulle vara svårt att administrera och kontrollera ett sådant system samt att det är tillräckligt med möjligheten att periodisera reparationskostnaderna på tre år.

Underhållsfonder

Drygt hälften av de tillfrågade hade tagit del av förslaget till underhållsfonder med rätt för hyresgästerna att själva få bestämma över underhållsåtgärder i sina lägenheter. 75 procent av de som kände till förslaget var negativa till detta.

Den negativa inställningen motiverades bl a med att administrationen och kontrollen skulle bli besvärlig. Problem skulle uppstå vid lägenhetsbyten. Det skulle bli komplicerat om hyresgäster utan kunskaper bestämmer med risker för icke fackmannamässigt utförande. Vidare framhölls att hyresgästerna redan nu får bestämma i stor utsträckning.

Synpunkter vid gruppdiskussionerna på underhållsfrågor

I fråga om tidsintervallerna mellan underhållstillfällena överensstämmer dessa i princip med allmännyttans, som dock har fasta intervaller för vissa åtgärder oberoende av lägenheternas skick. De privata fastighetsägarna är mera flexibla, vilket ofta betyder kortare intervaller. Det påpekades också att enligt hyreslagen kan fastighetsägare åläggas att utföra erforderliga reparationer oberoende av vilka tidplaner som tillämpas.

Det bedömdes av de flesta som troligt eller möjligt att privata fastighetsägare blir ålagda att tillämpa samma underhållsintervaller som allmännyttan. Hyresgästföreningarna kan också komma att kräva att en viss plan tillämpas för periodiskt underhåll. Majoriteten anser dock att en sådan utveckling inte är önskvärd. Enligt fleras uppfattning kan emellertid ett åläggande vara befogat. Man är medveten om att underhållet i vissa fall är eftersatt.

Samtliga anser det vara angeläget att hyrorna anpassas så att möjligheter skapas för att fondera obeskattade medel för framtida underhåll. Detta skulle även ge möjligheter att genomföra mera omfattande åtgärder samtidigt och därigenom medföra rationaliseringseffekter. Fonderingen skulle förutsätta att medlen avsätts i enlighet med en genomtänkt planering.

Ett sätt att minska hyran vore att hyresgästerna själva betalar och äger viss utrustning, t ex spisar och kylskåp, i lägenheterna. En sådan utveckling anses av de flesta osannolik, bl a av det skälet att den skulle kräva ändrade byggnormer och lånebestämmelser.

Flera anser dock att en sådan situation skulle vara önskvärd. Lägenheterna skulle kunna bli mer välutrustade om hyresgästerna själva får välja och köpa utrustningen. Fastighetsägarna skulle anpassa de funktioner som tillhandahålls efter de boendes önskemål och betalningsförutsättningar. Således skulle t ex ungdomar kunna hyra i princip råyta och successivt komplettera med utrustning och inredning. För t ex tidigare villaägare, som vant sig vid en god boendemiljö, skulle fastighetsägaren kunna tillhandahålla önskad service såsom larmanordningar och personlig lägenhetsservice.

Att hyresgästerna ställer ökade krav på standard i samband med hyreshöjningar kan ses som naturligt. En fastighetsägare uttalade sig på följande sätt i denna fråga: "Om man underhåller fastigheterna uppkommer ingen diskussion med hyresgästerna. Då kommer underhållet i den takt det skall och hyresgästerna hinner inte begära något. Fastigheten hålls i ett bra skick och där bor folk, mår bra och betalar hyrorna. Räcker inte likviditeten till får förvaltaren gå till banken och låna till underhållet. Hyran får betala kapitalkostnader och amorteringar. Det gäller att ha fastigheten i sådant skick att folk vill bo där. Det skall inte behövas någon dialog med hyresgästerna om det skall rinna ur kranen eller ej. Det skall det göra. Det ingår i avtalet."

Meningarna är delade i fråga om det blir vanligare att hyresgästerna utför reparations- och förbättringsåtgärder i fastigheterna. En fastighetsägare anser att "hyresgästernas reparationsförmåga är stor. Yngre hyresgäster har stora kunskaper. Om man premierar och uppmuntrar dem samt håller deras tankar i schack så att de ej svävar ut fungerar det bra. De har fantasi, vilja och många kamrater som ställer upp".

Andra anser att fackmän skall anlitas för att få underhållsåtgärderna ordentligt gjorda. "Hyresgästerna förstör mer än de gör nytta." Det anses inte heller vara så vanligt att hyresgäster engagerar sig med större reparationer eller hjälper till med fastighetsskötseln, t ex snöskottning. Fördelarna med hyresgästernas engagemang skulle vara att de blir mer aktsamma när lägenheterna är väl underhållna och att det kan bli ett medel att hålla nere hyrorna.

Ett förslag som framförts är att det i varje fastighet skulle finnas en förtroendevald hyresgäst eller kommitté, som föreslår och godkänner underhålls- och förbättringsåtgärder i fastigheten. De flesta anser att ett sådant arrangemang varken är sannolikt eller önskvärt, då det kan skapa splittring bland hyresgästerna. Det uttalades dock att förtroendevalda kontaktpersoner i fastigheterna (eller i varje trappuppgång) vore ett bra och lönsamt känslspröt för fastighetsägarna.

Att det skulle vara tvunget att underhållsåtgärderna utförs av särskilt licensierade hantverkare anses av de flesta fastighetsägarna både osannolikt och icke önskvärt. Oseriösa hantverkare kommer att försvinna ändå beroende på skattebestämmelserna med krav på redovisningsskyldighet för mervärdeskatt och inkomstskatt. Även den s k "angiverilagen" medverkar till en sanering.

Underhållsfondsutredningens förslag med rätt för hyresgästerna att själva bestämma om och när underhållsåtgärder skall ske i deras lägenheter anses som icke önskvärt. Inte desto mindre tror de flesta att det är sannolikt att utredningens förslag kommer att genomföras. Nackdelarna skulle bli vara den ökade administrationen och komplikationer vid byten av hyresgäster.

Enligt en fastighetsägare är "fondering det samma som god planering och kunskap om ekonomin". En annan anser att man vid hyresförhandlingar borde baka in en underhållsfond. Hyresgästerna skulle bestämma över fondens förvaltning och ha oinskränkt rätt att utnyttja densamma.

Förslag till åtgärder

Följande förslag till åtgärder, som gynnsamt skulle påverka underhållets omfattning och genomförande, framkom vid intervjuerna:

1. Skapa möjligheter att fondera obeskattade medel för framtida underhåll

2. Påverkan av politiker med information om det privata fastighetsägandets samhällsekonomiska betydelse och villkor, t ex skattereglernas konsekvenser för omfattningen av underhåll och reparationer
3. Informera hyresgästerna om konsekvenserna av ej fackmannamässigt utförda underhållsåtgärder. Meddela även praktiska tips avseende hyresgästernas egna underhållsåtgärder, t ex nödvändigheten av tvättning och underbehandling före målning
4. Informera hyresgästerna om vilka konsekvenser lägre hyror får på underhållets frekvens och omfattning

4.8 Relationer till hyresgästerna

Enligt ca 85 procent av antalet tillfrågade fastighetsägare förekommer regelbundna kontakter med hyresgästerna. En femtedel av dessa kontakter sker på initiativ av hyresgästerna genom att de ringer eller besöker fastighetsägarna.

Kontaktfrekvensen varierar från dagliga kontakter till en gång per år. Det är dock endast i undantagsfall som kontakterna sker mera sporadiskt än en gång i månaden.

Bland orsakerna till kontakterna har nämnts besök i samband med skötsel och underhåll av fastigheterna, besiktningar av lägenheterna, utdelning av hyresavier eller vid betalning av hyran.

I fråga om vem som tar initiativet till kontakterna förekommer detta oftare från fastighetsägarnas sida om dessa äger endast en fastighet. Detta gäller för 70 procent av fallen. För ägare till mer än en fastighet är andelen 60 procent. Däremot är det mera vanligt att hyresgästerna ringer eller kontaktar de större fastighetsägarna.

Av ovannämnda uppgifter framgår att personliga kontakter mellan fastighetsägarna och hyresgästerna är vanligt förekommande. Den normala inställningen från fastighetsägarnas sida är dock att kontakterna inte skall vara alltför personliga eller familjära.

Kontakterna skall innebära en viss distans på ett förtroendefullt och vänskapligt sätt.

Ett fåtal av fastighetsägarna upplever kontakterna negativt. Skälen till detta är att kontakterna innebär merarbete och tar tid ("borde hellre ske via fastighetsskötaren då sådan finns"), att det kan bli svårt att ta ut hyreshöjningar och att det känns svårt att avvisa önskemål ("leder till avundsjuka mellan hyresgästerna").

Majoriteten av fastighetsägarna upplever kontakterna med hyresgästerna positivt eller att de inte medför några negativa konsekvenser. Uppfattningen förekommer att hyresgästerna skall behandlas som kunder och om de behandlas rättvist uppstår inte några problem.

Kontakterna leder också till ökat förtroende från hyresgästernas sida och förståelse för att alla deras önskemål inte kan tillgodoses. Vidare innebär ett gott förhållande till hyresgästerna att fastigheten sköts på ett bättre sätt.

Det sammanfattande intrycket är att fastighetsägarna är måna om ett gott förhållande till hyresgästerna och har en välvillig inställning till dessa.

Omflyttningar bland hyresgästerna

De vanligaste orsakerna till att hyresgästerna flyttar har sammanfattats i tabell 4.4. Svar har lämnats av 45 fastighetsägare.

Tabell 4.4 Hyresgästernas flyttningsorsaker. Procent av antalet fastighetsägare¹⁾

Flyttningsorsak	Procent
Giftermål, ändrade familjeförhållanden	31
Dödsfall	24
Ändrade arbetsförhållanden	22
Flyttning till småhus	22
Byte till större lägenhet	20
Avslutade studier eller studier på annan ort	16
Flyttning till annan ort	16
Byte till mindre lägenhet	9
Flyttning till ålderdomshem	9
Ekonomiska skäl	2

1) I tabellen överstiger summan av procenttalen 100 procent beroende på att var och en kan ha angett flera orsaker

Val av hyresgäster

Av fastighetsägarnas över 4 000 lägenheter var vid undersöknings- tillfället endast 30 lägenheter (0,7 %) outhyrda.

Enligt över 80 procent av fastighetsägarna kan dessa påverka valet av hyresgäster. De som ej anser sig kunna påverka valet har fastigheter belägna i Göteborg eller Örebro (i den senare kommunen ett fall). Möjligheterna att påverka valet är normalt större om ägarna innehar få fastigheter.

Nya hyresgäster tillkommer i många fall efter förslag från kvar- varande eller avflyttande hyresgäster. Denna ordning förordas också av flera fastighetsägare.

Även om fastighetsägarna kan påverka valet av hyresgäster före- kommer det att lediga lägenheter lämnas till bostadsförmedling- en. Erfarenheterna av dess medverkan varierar emellertid. Vissa har goda relationer till bostadsförmedlingen och anser att den fungerar bra. Andra anmärker på att behandlingstiden är lång eller att de som anvisats redan haft lägenhet.

Bostadsanvisningslagen

Vid undersökningstillfället tillämpades inte bostadsanvisningslagen i någon av undersökningsorterna. Efter undersökningen har emellertid en frivillig överenskommelse träffats i Göteborg mellan kommunen och hyresmarknadens parter att minst 75 procent av fastighetsägareföreningens medlemmar och 75 procent av till föreningen anslutna bostadslägenheter skall omfattas av lagen. Överenskommelsen innebär att fastighetsägaren åtager sig att till bostadsförmedlingen lämna första ledigblivna lägenhet varje kalenderår och därefter var tredje lägenhet.

I detta sammanhang kan nämnas att flera privata fastighetsägare i Göteborg har kölistor trots ett stort överskott på lägenheter i kommunen.

Ungefär 2/3 av samtliga fastighetsägare var vid intervjutillfället negativt inställda till bostadsanvisningslagen. Den negativa inställningen till lagen var förhållandevis mest vanlig bland ägarna av en fastighet (ca 80 procent av antalet). Övriga fastighetsägare hade viss förståelse, bl a av solidaritetsskäl, för att någon form av reglering kan vara befogad även om farhågor för lagens konsekvenser uttalades.

Följande citerade uttalanden avspeglar de skilda synpunkterna på bostadsanvisningslagen:

"Om det finns tomma lägenheter skall dessa fyllas först. Om inga tomma lägenheter finns skall alla fastigheter stå till förfogande"

"Ej så förskräckligt om lagen tillämpas"

"Tror kan lösas frivilligt"

"Stora fastighetsägare och kommunen får ta på sig ansvaret"

"Idén med anvisningslagen är riktig. Den som satsar pengar och arbete i fastigheten skall dock bestämma"

"Skulle acceptera, t ex välja en av tre föreslagna"

"Har själv positiva erfarenheter av anvisningslagen, men det är svårt att tänka sig att socialfall skulle placeras i mindre fastigheter, som ingår i ett litet bestånd"

"Man bör inte sätta alla problemhyresgäster i samma fastigheter"

"I regel får man socialfall som förstör trivseln för många hyresgäster"

"Risk att alla flyttar"

"Ordentliga hyresgäster vill ej ha problem"

"Gagnar ej någondera parten"

"Kommunägda företag bör ta socialfall, då vi betalar skatt till kommunen"

"Fastigheter med lån på öppna marknaden har ej kommunen med att göra"

"Ej rättvist i de fall statliga ombyggnadslån inte förekommer"

"När staten lånar ut lågräntepengar är det ett rimligt krav att samhället får använda en del av beståndet. Tycker ej om det, men får acceptera"

"För att motverka att lagen blir införd undviks att hyra ut till bekanta"

"Daltas för mycket, blir slumbebyggelse"

"Ältas och daltas före uppsägning. De får bo kvar och skyddas. Hyresgästen kan riva ner hela lägenheten utan åtgärd"

Hyresgästernas inflytande på förvaltningen

Enligt en fjärdedel av fastighetsägarna deltar hyresgästerna i den löpande skötseln av fastigheterna.

De flesta fastighetsägarna tror att hyresgästernas inflytande på förvaltningen kommer att öka generellt sett. Av 44 fastighetsägare som lämnat synpunkter på konsekvenserna av ett ökat inflytande är 7 positiva, 19 negativa och 18 neutrala (accepterar).

Bland positiva konsekvenser nämndes att hyresgästerna blir mera aktsamma. Minskar hyresgästerna sina krav och vårdar sina lägenheter kan detta påverka hyresutvecklingen.

Bland negativa konsekvenser framhölls bl a följande:

- ökade kostnader, byråkratiskt, tidsödande
- intresset för privat ägande avtar
- de missnöjda påverkar andra hyresgäster
- fastigheterna blir vanskötta, reparationsutförandet försämras
- den totala fastighetsekonomin beaktas ej

Det framgick även av intervjuerna att det är en vanlig missuppfattning hos hyresgästerna att fastighetsägarna skulle tjäna

mycket pengar på förvaltningen och att hyran motsvarar vinsten. De som har god ekonomi drabbas också hårdare av kraven än de som har dålig ekonomi. Fastighetsägareföreningarna rekommenderas att informera hyresgästerna om den internationellt sett låga hyresnivån i Sverige.

När det gäller intresset från hyresgästernas sida för ökat boendeinflytande uttalades tveksamhet. Sammansättningen bland hyresgästerna är dock avgörande och ökade krav kan befaras vid byten av hyresgäster. Hyresgästföreningens agerande anses i något fall vara provokativt.

Yngre hyresgäster anses vanligen vara mera medvetna och krävande jämfört med äldre. En åsikt är dock att de alerta flyttar till villor beroende på att de vill ha ökad frihet (eget ägande).

Förutsättningar för ökat hyresgästinflytande

Frågan om fastighetsägarna anser att ökat hyresgästinflytande är möjligt eller acceptabelt i deras fastigheter besvarades på följande sätt (procent av antalet svar): möjligt 60 %, tveksamt 5 %, ej möjligt 15 %, inga önskemål från hyresgästerna 5 %, vet ej/ej svar 15 %. Det är förhållandevis flera bland ägarna av en fastighet som anser ett ökat inflytande vara tveksamt eller ej möjligt.

De områden där kraven väntas komma och även kan accepteras av fastighetsägarna är i första hand utformningen av gårdsmiljön, reparationer och installationer (t ex målning, tapetval) samt trappstädning. Därefter är ordningsregler, ekonomiska förhållanden och tvättstugan de kravområden som är mest vanliga. Ett fåtal har nämnt utvändigt skötsel, snöröjning och uppvärmningen.

Det område som de flesta fastighetsägarna inte kan acceptera för ökat inflytande är fastighetsekonomin. Orsaken till detta är att hyresgästerna inte har något egentligt ekonomiskt ansvar för förvaltningen. Andra frågor, som i enstaka fall nämns som oacceptabla för ökat inflytande, är utvändigt skötsel och reparationer.

Ett begränsat antal (fem) av fastighetsägarna säger sig inte acceptera något område för ökat inflytande. Bland annat uttalandes tveksamhet till inflytande i en fastighet som är dåligt förräntad. Å andra sidan är det flera (åtta) fastighetsägare som är öppna för ökat inflytande inom alla områden.

Från flera håll anses det positivt om hyresgästerna delges information om fastigheternas ekonomi. Ofta är det hyresgäster med liten erfarenhet som framför krav och synpunkter. För att boendedemokratin skall fungera kan det vara lämpligt att ha en förtroendevald representant för hyresgästerna i fastigheten. Denne skulle då kunna medverka till att önskvärda åtgärder ges en behovsmässigt rättvis prioritering.

De boendes underhållsåtgärder

Ca 2/3 av fastighetsägarna anser att resultatet av fastighetsförvaltningen påverkas av hyresgästernas reparations- eller förbättringsåtgärder. Enligt 2/3 av dessa ägare påverkas resultatet positivt. Ungefär 10 procent av ägarna anser att inverkan på fastighetsekonomin beror på hur åtgärderna utförs.

Inställningen till om resultatet påverkas negativt alternativt positivt av de boendes underhållsinsatser är ungefär lika fördelad oavsett om ägarna innehar en eller flera fastigheter.

Positiva konsekvenser av hyresgästernas egna åtgärder anses vara t ex minskade kostnader för fastighetsägaren, ökat intresse för underhåll från hyresgästernas sida, att hyresgästerna efter eget arbete vårdar fastigheterna bättre och blir mer aktsamma. I vissa fall anser också fastighetsägarna att utförandet ofta sker på ett fackmannamässigt sätt.

En negativ konsekvens, som i flera fall framhållits av fastighetsägarna, är det sämre arbetsutförandet. Detta försämrar husets standard. Det förekommer t ex att hyresgäster slarvar med underbehandlingen och inte tvättar före målning. Negativt upplevs också de kostnader som uppkommer vid återställandet efter felaktiga eller amatörmässiga utföranden. Färgvalet kan ibland

vara särpräglad. Å andra sidan får arbetet ändå ofta göras om när hyresgästen flyttar.

Det förekommer att hyresgästerna får ersättning eller reducerad hyra om arbetet är väl utfört. En modell för premiesystem som tillämpas av en fastighetsägare är att denne kommit överens med hyresgästerna att en månads hyra efterskänks om arbetet utförts fullt fackmannamässigt. Beroende på graden av acceptans av utförandet kan hyresnedsättningen reduceras till att motsvara en halv eller en fjärdedels månadshyra. Vid oacceptabelt resultat betalar hyresgästen en "straffavgift", som i detta fall dock ännu inte behövt tillämpas. Utbetalningen av premierna till hyresgästerna sker vid midsommar eller jul.

Besparingsmöjligheter

Knappt hälften av fastighetsägarna anser att energibesparing eller annan besparing kan uppnås i samarbete med hyresgästerna. En femtedel av antalet tror att detta inte är möjligt. Resten (ca 1/3) har ingen åsikt eller har ej besvarat frågan. Det är till största delen ägare av en fastighet som inte tror på eller inte kan bedöma besparingsmöjligheterna.

Även om det förekommer att hyresgästerna meddelar om t ex kranar rinner och lampor är tända anser sig flera av fastighetsägarna ha konstaterat att hyresgästerna inte tänker på eller bryr sig om att spara. En orsak till detta kan vara bristande information. Ett förslag är gemensam information till hyresgästerna från hyresgäst- och fastighetsägareföreningar om kostnaderna och besparingseffekter.

Det har också framhållits att möjligheterna till besparingar är större i små fastigheter. I sådana är hyresgästerna mera försiktiga bl a beroende på att värden har större möjligheter att observera de boendes beteenden. Det kan dock uppstå konflikter om fastighetsägaren gör påpekanden.

Ålderssammansättningen bland hyresgästerna spelar också in. Yngre förbrukar t ex mera vatten (duschar mera).

Förekommande råd om energibesparig har i vissa fall sänts ut till hyresgästerna. Det förefaller emellertid vara svårt att få dessa att acceptera en temperatur under 20 grader. Individuell värmemätning anses leda till sparande, men innebär samtidigt ökad administration och kostnader. En större fastighetsägare har mycket negativa erfarenheter av vattenmätning i varje lägenhet.

För att få hyresgästernas medverkan vid besparingar anses att någon form av premiering av sparvilliga hyresgäster borde ske, t ex genom att vinsten av besparingsåtgärderna delas.

Synpunkter vid gruppdiskussionerna

Samtliga deltagare i diskussionerna bedömde att det är troligt eller möjligt att boendeinflytandet har utvecklats om tio år för hyresgäster i privatägda flerbostadshus. Det framhölls också att fastighetsägarna bör vara mer lyhörda för ett ökat inflytande och ha goda relationer till sina hyresgäster. Om inte frivilliga överenskommelser träffas om boendeinflytandet kan lagstiftning påräknas.

Hyresgästernas intresse för inflytande anses dock i regel vara begränsat. Således vill de ej ha ekonomiskt ansvar. Få utnyttjar också möjligheten att sänka hyran genom egna insatser. De flesta fastighetsägarna anser inte heller att det är vare sig sannolikt eller önskvärt att de boende ges möjlighet till medverkan i förvaltningsarbetet.

Flera påtalade önskvärdheten av att hyresgästerna informeras om kostnaderna för fastighetsförvaltningen och deras effekter på hyressättningen.

En omständighet som talar för ökat inflytande är förekomsten av bostadsrätt. Hyresgästerna kan då utföra arbetet själva eller skjuta till pengar om fonderade medel ej räcker till.

Fastighetsägarna har i regel god kontakt med sina hyresgäster. Det anses också vara lättare att komma överens med de boende om

fastigheten har få hyresgäster. Det skulle vara en nackdel om hyresgästorganisationen krävde ökat inflytande. Genom ökad koncentration skulle den personliga kontakten försämrats. Situationen skulle bli densamma som för allmännyttan med långa kontaktvägar mellan förvaltare och hyresgäster.

En utveckling som också framhålls vara tänkbar är att kollektivboendet ökar. Detta skulle leda till ökat inflytande. Omfattningen av kollektivboendet väntas dock inte bli så stor som i t ex Danmark.

Fastighetsägarna förefaller inte se några större problem förknippade med ökat hyresgästinflytande under förutsättning att kontakterna sker i en positiv anda och framförda synpunkter är "vettiga". Det vore riktigt om hyresgästerna finge bestämma över standarden i sina lägenheter och betala vad det kostar utan subventioner.

En annan synpunkt var att hyresgästernas inflytande måste begränsas till vissa frågor i hyreshus. Hyresgästerna är ej bundna och kan t ex flytta sedan de orsakat ekonomiskt betungande åtgärder.

Fastighetsägarna tror att det finns en politisk vilja hos den nuvarande regeringen att tillse att bostadsanvisningslagen tillämpas i ökad omfattning. Meningarna är dock delade om lagen kommer att tillämpas för alla flerbostadshus under den närmaste 10-årsperioden. Endast en av femton fastighetsägare ansåg att detta skulle vara önskvärt.

Det ifrågasattes bl a om hyresgästinflytande råder i fall hyresgäster med sociala anpassningssvårigheter tvingas in i fastigheterna. I små fastigheter kan eventuella olägenheter dock bli mindre som en följd av den nära kontakten med värden och påverkan från övriga hyresgäster.

Om tillämpningen av bostadsanvisningslagen skulle komma att ske enligt dess nuvarande utformning är förhoppningen att "bra fastighetsförvaltare får bra hyresgäster" även av en fördelande myndighet.

Skulle överenskommelser om frivillig tillämpning av bostadsanvisningslagen träffas - i likhet med vad som skett i Göteborg - är det önsvärt att tillämpningen inte skall behöva bli generell och inte gälla alla hyreshus.

De flesta tror inte att de boende kommer att få förhandsrätt att välja nya hyresgäster. Det ifrågasätts bl a om det vore demokratiskt att hyresgästerna skulle välja sina grannar, då i så fall någon blir utpekad.

Om hyresgästerna ägde rätt att välja sina grannar skulle detta innebära att bostadsanvisningslagen finge slopas. Hyresgäströrelsen skulle sannolikt inte heller medge detta på grund av dess krav på allsidig sammansättning bland de boende. I detta avseende torde hyresgästföreningarna ha en uppfattning och de boende en annan. Det är troligt att de boendes uppfattning snarast överensstämmer med fastighetsägarnas.

Förslag till åtgärder

I samband med intervjuerna lämnades följande förslag för att påverka relationerna till hyresgästerna:

1. Öppen dialog med hyresgäströrelsen rörande framförd kritik mot fastighetsägarna.
2. Undersökning av i vilken utsträckning hyresgästernas klagomål mot vissa fastighetsägare är berättigade eller inte.
3. Hjälps från fastighetsägareföreningarna - om möjligt i samverkan med hyresgästföreningarna - vid fastighetsägarnas kommunikation med hyresgästerna, t ex formulering av brev med anmärkningar mot störande uppträdande.
4. Tillämpning av rutiner för att inhämta synpunkter från hyresgästerna, t ex informera om planerade åtgärder och ge möjlighet till önskemål.

5. Informera hyresgästerna om att hyresnivåerna i Sverige är internationellt sett låga.
6. Deponering av vissa belopp (differentierade med hänsyn till lägenhetsstorlek), som betalas av hyresgästerna vid inflyttning. Den del av beloppen som ej behövt disponeras återbetalas vid avflyttningen.
7. Öka möjligheterna till inflytande från kvarboende hyresgäster vid val av nya hyresgäster i samband med omflyttningar.
8. Överenskommelse med hyresgästerna att medverka vid kostnadsbesparingar och fastighetsskötsel. Kostnadsreduktionen delas, t ex 70 procent av vinsten till hyresgästerna och 30 procent till fastighetsägarna som ersättning för administrationen.
9. Premieringar av hyresgästernas underhållsinsatser genom ekonomisk kompensation differentierad med hänsyn till mängden och graden av fackmannamässigt utfört arbete.

4.9 Förvaltningens utförande

Det övervägande antalet (3/4 av samtliga) har inga planer på att ändra sättet för den framtida förvaltningens utförande. Bland ägarna av en fastighet har endast 10 procent planer på ändringar. I fråga om ägare av flera fastigheter har 40 procent sådana planer.

De planerade ändringarna skulle i de flesta fallen ske genom att lämna över förvaltningen till egna barn. I något fall skulle förvaltningen lämnas till fastighetsägareföreningen eller ske genom att i större utsträckning anlita annan extern hjälp. I ett fall bedöms förändringen ske så att ägaren ökar sin egen insats genom att överta den tekniska förvaltningen med avsikt att minska kostnaderna och få egen ökad sysselsättning.

Fastighetsskötseln

Hälften av fastighetsägarna anlitar fastighetsskötare. För ägarna av en fastighet är andelen endast 30 procent.

Flera av fastighetsägarna framhåller svårigheterna att få tag i väl fungerande fastighetsskötare, vars lönevillkor också har varit dåliga. Flera pekar på nackdelar med deltidsanställda - speciellt under snörika vintrar.

Det anses vara en fördel om fastighetsskötaren bor i eller nära huset. I några fall förordas ungdomar eller studerande som en lämplig lösning. Erfarenheterna är också positiva i de fall kvinnliga fastighetsskötare anlitas.

Fastighetsskötsel genom servicebolag rekommenderas av dem som anlitar sådana. Även om det är en något dyrare lösning fungerar den bra. Hyresgästerna upplever inte heller att ett servicebolag innebär någon försämrad service.

För att förbättra fastighetsskötarnas status förordas i första hand utbildning. För att fungera väl fordras emellertid även personliga egenskaper, som underlättar umgänget med hyresgästerna.

Tillgången på hjälpmedel spelar också in för att förbättra fastighetsskötarnas förutsättningar liksom förekomsten av definierade krav i form av funktionsbeskrivningar.

Ett trettiootal av fastighetsägarna ombads att ange om hyresgästerna medverkar vid fastighetsskötseln och om det är möjligt att få legaliserad samverkan till stånd avseende t ex trappstädning och sophantering. I över hälften av fallen medverkar hyresgästerna och då i första hand med trappstädning. Denna sker i vissa fastigheter mot ersättning och i andra utan ersättning. I enstaka fall förekommer det att hyresgästerna även medverkar med sophantering och snöskottning.

I de fall hyresgästerna inte medverkar tror 1/3 av ifrågavarande fastighetsägare att det skulle vara möjligt att få hjälp av hyresgästerna om ersättning lämnades genom nedsättning av hyrorna eller med obeskattade pengar. En fastighetsägare, som inte anlitar hyresgäster, varnar dock för detta. "Det vore ett effektivt sätt att göra hyresgästerna till ovänner". Det ifrågasattes också om inte en nedsättning av hyran kan jämföras med "svarta pengar".

Samverkan med myndigheter

Hälften av de intervjuade fastighetsägarna tillfrågades om det på något område anses svårt att få samverkan till stånd med myndigheter. Enligt svaren upplever 40 procent sådana svårigheter. I fråga om ägare av en fastighet är andelen 50 procent och för ägare av flera fastigheter 35 procent.

Åsikterna varierar regionalt. Således är ett förhållandevis större antal fastighetsägare kritiska mot kommunernas ageranden i Örebro och Katrineholm än i Göteborg och Östersund. Problemen hänförs sig i första hand till snöröjning av trottoarer.

4.10 Samverkan mellan fastighetsägare

Majoriteten (2/3) av fastighetsägarna är intresserade av att en samordnad fastighetsskötsel organiseras. Intresset är större bland ägarna av flera fastigheter. Bland undersökningsorterna är intresset störst i Örebro, där samtliga utom en intervjuad finner en sådan organisationsform attraktiv.

En invändning mot samordnad fastighetsskötsel kan vara svårigheten att schemalägga och administrera insatserna. Som en konsekvens av detta kan fördelningen av fastighetsskötarens engagemang uppfattas som orättvis av de samverkande fastighetsägarna med konflikter dem emellan som följd. Det kan också vara komplicerat att komma överens om anbuden. Fastighetsägarna med en fastighet är även tveksamma till att kunna bära kostnaderna för den anlätade hjälpen. Tveksamhet uttalas dessutom till om hyresgästerna skulle acceptera denna form av service, ifall fastighetsskötaren inte bor i huset.

Åtgärder, som vore lämpliga för en gemensamt anlitad fastighets-skötare, är yttre skötsel, snöskottning och trappstädning. Även gemensamt utnyttjade maskiner skulle vara en fördel. Svårigheten att fördela kostnaderna för fastigheternas inre skötsel kan lösas genom att enhetspriser tillämpas för olika åtgärder.

För att samordnad fastighetsskötsel skall fungera bör fastigheterna vara närbelägna sinsemellan. Ett lämpligt antal samverkande fastighetsägare anses vara fem. Fastighetsägareföreningarna nämns som lämpliga att organisera verksamheten. Av dem som är intresserade av samordnad fastighetsskötsel planerar mindre än hälften själva sådan samverkan.

Det förordas också att fastighetsägareföreningarna skulle samordna insatser av olika kategorier av hantverkare. Det avrådes dock från att etablera serviceföretag i egen regi. Erfarenheter från kooperativa bostadsföretag tyder på att servicegraden då blir reducerad.

Inköpssamverkan

Intresset för inköpssamverkan är betydligt lägre jämfört med en samordnad fastighetsskötsel. Endast 1/4 av fastighetsägarna uttalar sådant intresse. Andelen är något högre bland de mindre fastighetsägarna.

Inköpsmöjligheter finns redan genom fastighetsägareföreningarna. Det är emellertid en minoritet av medlemmarna som utnyttjar denna möjlighet. I flera fall känner inte heller fastighetsägarna till denna service.

Orsakerna till att inköpen sker enskilt är att de egna rabattmöjligheterna bedöms vara lika stora som vid köp genom fastighetsägareförening. Låsningen till ett märke upplevs också som en nackdel.

En tanke som framförts är att organisera en inköpspool i samverkan med grossist i stället för med detaljister. Priser bör offe-

reras vid varje inköpstillfälle och ej på årsbasis. Leverantörens offerter bör också avse slutliga priser efter installation.

Vid gruppdiskussionerna framhölls att en vanlig orsak till att samarbete mellan fastighetsägare inte förekommer i större omfattning är ålderssammansättningen bland dessa. Generationsskiften kommer således att gynnsamt påverka möjligheterna för ökad samverkan. Den vanliga uppfattningen är också att former för samordnad fastighetsskötsel kommer att utvecklas.

Förslag

Sammanfattningsvis lämnades vid intervjuerna följande förslag som skulle medverka till ökad samverkan mellan de privata fastighetsägarna:

1. Organisation av samordnad fastighetsskötsel
2. Organiserat erfarenhetsutbyte mellan fastighetsägarna (samarådsgrupper) avseende gemensamma problem och framtidsfrågor eller i samband med temainriktade diskussioner behandla t ex värmeverkens planer och kostnader för användningen av fjärrvärme
3. Framtagning av alternativa kostnadsuppgifter som underlag för anbudsjämförelser i samband med upphandlingar vid ombyggnader
4. Samordning av olika kategorier - t ex byggmästare, hantverkare, jurist och ekonom - som delägare vid förvärv av fastigheter för att utnyttja ägargruppens skilda kompetensområden och underlätta en rationell förvaltning
5. Ökade samköpsmöjligheter avseende varor och tjänster
6. Avtal om samordnade inköp från grossister
7. Avtal med olika hantverkarekategorier - t ex måleri-, el- och rörfirmor, snickare och glasmästare - med syfte att få lägre priser på deras tjänster

4.11 Information och utbildning

Den information fastighetsägarna får om lagar och förordningar anses av de flesta vara tillräcklig. En av tio anser att informationen behöver ökas.

Det är emellertid många som inte sätter sig in mer i detalj i lagar och förordningar, som rör fastighetsförvaltningen. Detta gäller för ungefär 30 procent av ägarna.

Ju flera fastigheter ägarna har, desto angelägnare är de att tillgodogöra sig informationen. Det är dock inte mindre än 1/4 av antalet ägare med mer än fem fastigheter som försummar detta.

Orsakerna till att vissa fastighetsägare inte sätter sig in i lagar och förordningar, som rör fastighetsförvaltningen, anges vara bristande tid, ointresse eller att behov saknas. I vissa fall anses det också vara enklare att vid behov fråga t ex fastighetsägareföreningen.

Vid intervjuerna har flera framhållit den låga kunskapsnivån hos många fastighetsägare. Detta kan även gälla besiktningsmän och förvaltare.

Över hälften av fastighetsägarna har uttalat att de vore betjänta av ökad utbildning. I förhållandevis många fall är det större fastighetsägare som uttalar sådana behov.

Följande utbildningsområden har angetts vara särskilt angelägna:

- ekonomi, t ex lånemöjligheter, finansiering, bokföring, deklaration, ADB
- fastighetsförvaltning
- juridik, t ex hyreslagen, kännedom om vad fastighetsägarna har rätt till respektive icke rätt till
- teknisk förvaltning, t ex fjärrvärme, skötsel av värmecentral, VVS-frågor, val av fönstertyper
- sparandeåtgärder, möjligheter att reducera kostnaderna

Utbildningen bör helst ske decentraliserat till större kommuner.

Kongresser och centralt arrangerade kurser anses av vissa kosta för mycket.

Ombudsmännen vid fastighetsägareföreningarna bör i samråd med fastighetsägarna organisera diskussionsgrupper rörande t ex lämpliga sätt att aktivera föreningarnas medlemmar. Ett annat önskemål är utformning av regionalt anpassade utbildningspaket, då förutsättningarna och problemen skiljer sig geografiskt sett.

4.12 Fastighetsägareorganisationernas uppgifter

Ca 70 procent av fastighetsägarna anser att den fastighetsägareförening de tillhör fungerar bra. Bl a framhölls det vara en fördel att föreningarna sköter hyresförhandlingarna. Härigenom förbättras möjligheterna att kommunicera med motparten.

Den service som flera framhållit som önskvärd i framtiden från fastighetsägareföreningarnas sida hänför sig till följande områden:

- hyresförhandlingar
- information om lagar, bestämmelser och förordningar
- ekonomisk och juridisk service, bl a rådgivning vid skatteplanering
- information om sparandeåtgärder och lånemöjligheter
- hjälp med hyresgästproblem, t ex för att få ut ej betalda hyror, råd vid uppsägningar, kontakter med hyresgästerna beträffande störande uppträdande

Åtgärderna syftar bl a till att få till stånd ett ökat kostnadsmedvetande hos hyresgästerna, underlätta finansieringsmöjligheterna och utveckla samverkan mellan ägarna i fråga om fastighetskötseln och förvaltningen.

Fastighetsägareförbundets roll

De flesta har inga synpunkter på Fastighetsägareförbundets roll och sätt att agera. De fastighetsägare som kunde avge ett omdöme var dock övervägande positiva. Från flera håll noterades att förbundet är aktivare än tidigare.

Åtgärder som efterlystes från förbundets sida var bl a att klarlägga för politiker skillnaderna mellan allmännyttan och privata fastighetsägare i fråga om deras ekonomiska villkor. Förbundet bör också i större utsträckning belysa de mindre fastighetsägarnas problem och gå i spetsen för ökad samverkan mellan fastighetsägarna.

4.13 Fastighetsförvaltningens etik och moral

Fastighetsägarna anser i de flesta fall att kraven från samhällets sida är befogade i fråga om fastighetsförvaltningens etik och moral samt uppträdandet på marknaden. Endast två av de 61 intervjuade anser att kraven är obefogade och sex har ingen uppfattning i frågan.

Det finns anledning att förvänta att den yngre generationen har ännu större förståelse för myndigheternas och hyresgästernas krav och visar ökad mottaglighet för argument.

Generellt anses att fastigheterna inte bör få vanvårdas. Vissa krav på ansvar bör finnas. Fastighetsägarna skall vårda fastigheterna så att alla trivs och på ett sätt som hyresgästerna har rätt att förvänta sig. Spekulationer skall inte ske om tredje man drabbas härav.

Graverande fall av oseriösa ageranden, t ex Göta Finans, betraktas negativt och samhällets reaktioner mot sådana företeelser upplevs vara befogade. Förvåning uttalades dock över bankernas bedömningar och finansiella medverkan i sådana fall.

De fall av oseriösa uppträdanden som förekommit har lett till en i många fall negativ attityd till privata fastighetsägare. En bidragande orsak är massmedias ofta vinklade beskrivningar. Sannolikt är antalet fall av oacceptabla beteenden bland privata fastighetsägare inte större än i andra verksamheter. Kraven på de privata fastighetsägarnas ageranden uppfattas också som strängare jämfört med de krav som ställs på allmännyttiga bostadsföretag.

Reaktionerna mot fastighetsägarna har ibland uppfattats som för-

följelse med svårigheter för ägarna att förklara den uppkomna situationen. Det har t ex hänt att tidskriften Vår Bostad utpekade en fastighetsägare för vanvård och att denne sedan inte fått sitt gemäle godkänt för publicering. Listningen av de sämsta fastighetsägarna anges också som exempel på tveksamma åtgärder.

Förvärvslagen och tvångsförvaltning

De flesta har inga invändningar mot förvärvslagen. Det är dock 15 procent av fastighetsägarna som anser att denna lag är obefogad. 20 procent kan ej ta ställning för eller emot.

I vissa fall anses förvärvslagen vara en tveksam begränsning av den enskildes frihet. Det borde räcka med referenser eller uppgifter om att skatter inte är obetalda. Risken kan annars vara att vederbörande blir brännmärkt för livet.

Fastighetsägareföreningarna skulle kunna garantera att förvaltningen sker på ett seriöst sätt. Godkännanden av förvärv skulle också kunna lämnas av fastighetsägareföreningarna tillsammans med byggnadsnämnder i stället för av hyresnämnderna.

I fråga om tvångsförvaltning har synpunkter framförts att det kan vara svårt att göra gränsdragningar för vad som kan vara acceptabelt eller inte. Då det är fråga om odiskutabel vanskötsel är dock alla ense om det befogade med tvångsåtgärder. Exempel har även lämnats på fall då tvångsförvaltning beroende på förslumning av fastigheter förvaltade av allmännyttiga bostadsföretag rätteligen borde ske.

I vissa fall kan det vara fel att i förtid döma ut lägenheter som efterfrågats. Utbudet av äldre lägenheter borde behållas i större omfattning.

Fastighetsägareföreningarna borde ges möjligheter att åta sig tvångsförvaltningar och även vara remissinstans i förvärvsfrågor.

De flesta anser det befogat att fastighetsägareföreningarna reagerar mot medlemmar som missköter sina fastigheter. Ett kraftfullt agerande skulle medverka till att inställningen till fastighetsägarna blir mera positiv. Förekommande oseriösa uppträdanden leder till oberättigade negativa omdömen om fastighetsägarkåren generellt sett.

Meningarna är dock delade om sättet för fastighetsägareföreningarnas ageranden. Vissa fastighetsägare anser det vara naturligt att utesluta medlemmar som uppenbart missköter sina fastigheter. Andra rekommenderar en mjukare linje genom att i första hand klarlägga orsakerna och söka motivera medlemmen att rätta till missförhållandena. Rådgivning och tillrättavisningar borde föregå beslut om uteslutningar. Samråd bör också ske med hyresgästorganisationerna.

4.14 Auktorisation av fastighetsägare

30 procent är positiva till en auktorisation av fastighetsägare. De flesta är således negativa eller tveksamma till ett sådant förfaringsätt.

Tveksamheten till ett auktorisationsförfarande beror bl a på den komplicerade bedömning som skulle krävas, den administrativa handläggningen samt svårigheterna att definiera kraven och tillämpa dem på ett ensartat sätt.

Resultatet av en överprövning skulle kunna bli att det skapas en fastighetsägarefasad, som döljer förekommande fall av oseriösa ageranden. Behovet av auktorisation är inte heller så stort beroende på att antalet som missköter sig anses vara litet.

I fråga om en eventuell auktorisation av fastighetsförvaltare förordas någon form av kompetensprov kopplat till utbildningskrav.

5. PROBLEM OCH UTVECKLINGSMÖJLIGHETER

I detta kapitel redovisas i avsnitt 5.1 en sammanfattning av de problemområden som framhållits vara mest besvärande för de privata fastighetsägarna.

I avsnitten 5.2 och 5.3 kommenteras möjligheterna att påverka fastighetsförvaltningens intäkter och kostnader. I avsnitt 5.3 anges exempel på åtgärder från fastighetsägareföreningarnas sida för att medverka till rationaliseringar och kostnadssänkningar.

5.1 De största problemen

I tabell 5.1 har sammanfattats de problemområden som spontant angetts vara de största för privata fastighetsägare. Svaren anges även separat för fastighetsägare med en respektive flera fastigheter.

Tabell 5.1 Framtida problemområden. Procent av antalet fastighetsägare

Problemområden	Ägare av en fastighet	Ägare av flera fastigheter	Samtliga
1. Kostnadsutvecklingen, underhålls- och ombyggnadskostnader	46	27	36
2. Byråkratin, schablonlagar, politiska beslut som ändrar kalkylerna	21	24	23
3. Inställningen till privat fastighetsägande	18	21	20
4. Lönsamheten, ekonomin	7	27	18
5. Finansieringen	25	6	15
6. Kontakter med och krav från hyresgäster	14	12	13
7. Räntor	11	15	13
8. Bostadsanvisningslagen	7	18	13
9. Skatter, utvecklingen av realisationsvinstbeskattningen	4	15	10
10. Socialiseringstendenser, subventioner till allmännyttan	7	12	10
11. Fastighetsskötseln	-	18	10
12. Svårigheter sälja (t ex på grund av byggmästarsmitta)	-	15	8
13. Svårt att ta ut hyreshöjningar	4	9	7
14. Hyresgäströrelsens mål och makt	7	3	5
15. Myndigheternas ålägganden, t ex avseende sophantering	4	-	2
16. Generationsväxlingen	4	-	2
17. Större köper upp fastigheter	4	-	2
18. Svårigheter hyra ut	-	3	2

5.2 Möjligheter att påverka intäkterna

Möjligheterna att påverka intäkterna är små, då fastighetsägareföreningarna i nästan samtliga fall förhandlar om hyrorna. Fastighetsägarna är beroende av förhandlingsförmågan hos sin organisation.

På sikt kan hyresniåverna påverkas genom t ex reparationer och standardhöjningar, sammanslagningar av lägenheter till större enheter.

5.3 Möjligheter att effektivisera fastighetsförvaltningen och påverka kostnaderna

40 procent av fastighetsägarna anser att deras förvaltningar fungerar bra och ser inga eller små möjligheter att effektivisera dessa. De fastighetsägare som bedömer att möjligheterna är små eller obefintliga är nästan undantagslöst ägare av en fastighet.

En stor andel av antalet fastighetsägare anser emellertid att det är möjligt att påverka kostnaderna för förvaltningen. Det anses att många fastighetsägare inte är medvetna om vilka rationaliseringar som skulle kunna ske. Exempel på kostnader, som skulle kunna sänkas, är energikostnader i ombyggda hus och kostnader för vatten. Även kostnaderna för renhållning kan sänkas genom t ex förkortning av gångavstånd.

Användning av dator övervägs av ett tiotal av de intervjuade större fastighetsägarna. Lämpliga användningsområden anges vara t ex bokföring, utskrift av hyresaviser och hyreskontroll. För att tillgodogöra sig fördelarna bör dock lägenhetsbeståndet ha en viss storleksordning (100 lägenheter nämdes).

Andra åtgärder som av flera angetts gynnsamt påverka resultatet, är minskningar av uppvärmningskostnaderna genom t ex fjärrvärme, individuell mätning, isolering, tätning av fönster och påverkan av hyresgästerna att spara. Minskning eller omplacering av lånen har av några nämnts som möjlig.

Ytterligare åtgärder som nämnts för att fastighetsförvaltningen skall utvecklas och bli effektivare är följande:

- . kostnadsuppföljning
- . speciallån till privata fastigheter
- . förebyggande underhåll
- . ändrade underhållsintervaller
- . egen förvaltning, ökat eget arbete, heltidsanställd fastighetsskötare
- . ökad delegering, anlita utomstående specialister på fastighetsskötsel i större omfattning
- . hjälpmedel som förkortar genomförandetiden för handlingsprogram och underlättar lägeskontrollen, t ex mobiltelefonsystem i bilar och på byggarbetsplatser
- . utbildning (ekonomi, juridik)
- . bätta kontakt med hyresgästerna och få förslag från dessa om rationaliseringsåtgärder.

Fastighetsägareföreningarna bör kunna medverka till rationaliseringar och kostnadssänkningar genom att

- . informera om nyheter och möjligheter till energibesparande åtgärder
- . biträda med förslag till lämpliga hantverkare eller tillhandahålla entreprenadtjänster
- . utföra besiktningar
- . poängtera den kostnadsökning som sker genom ökade räntor på statliga lån
- . få till stånd gynnsammare amorterings- och ränte villkor för lån från tomträttskassor och hypoteksföreningar avseende äldre fastigheter
- . i samverkan med hyresgästföreningar informera hyresgästerna om möjligheterna att påverka kostnaderna för fastighetsförvaltningen
- . lämna rådgivning vid skatteplanering
- . organisera studiebesök vid om- och tillbyggnader med samtidig information om projektens planering, genomförande och resultat
- . medverka vid fastighetsförmedling

6. ÖNSKVÄRDHETEN OCH KONSEKVENSERNA AV OLIKA UTVECKLINGSSALTERNATIV

Vid gruppdiskussionerna med fastighetsägarna behandlades två utvecklingsalternativ för fastighetsförvaltningen om tio år. Alternativen, som framgår av bilagorna 3 och 4, var utformade så att utvecklingen enligt alternativ A snarast skulle gynna fastighetsägare med max 50 lägenheter. Inträffar utvecklingen enligt alternativ B skulle denna främst gynna större fastighetsägare med max 500 lägenheter.

Av diskussionerna framgick att ingen trodde att utvecklingen skulle överensstämma i sin helhet med något av de två alternativen. I stort sett kunde deltagarna dock ange vilket av alternativen som närmast motsvarade deras uppfattning om framtiden.

Sammanfattningsvis tolkades deltagarnas synpunkter så att sju närmast anslöt sig till utvecklingen enligt alternativ A och åtta till alternativ B. De deltagande åtta fastighetsägarna med max 50 lägenheter fördelade sig lika på de båda alternativen. Av de större fastighetsägarna med max 500 lägenheter trodde tre på en utveckling i huvudsak enligt alternativ A och fyra enligt alternativ B.

Nämnda svarsfördelning visar inget annat än att uppfattningarna om framtiden varierar i hög grad. Detta förhållande blir ännu mera påtagligt när åsikterna om olika delfrågor skärskådas.

Enkätresultat

Enligt utvecklingsalternativen A och B har endast ett begränsat antal utvecklingsfrågor berörts. För att få deltagarnas synpunkter på ett vidare spektrum av utvecklingsalternativ fick deltagarna i gruppdiskussionerna även besvara ett formulär. Detta omfattade ett 50-tal påståenden, som bedömdes med hänsyn till deras grad av sannolikhet och om respektive alternativ är önskvärt eller ej önskvärt för privata fastighetsägare. Vidare bedömdes utvecklingsalternativens konsekvenser för små respektive större fastighetsägare.

En sammanfattning av antalet svar redovisas i bilagorna 5 och 6. Även om samtliga frågor inte besvarats av alla framgår det att skillnaderna i bedömningarna är stora mellan olika fastighetsägare.

I följande sammanställning (tabell 6.1) anges de utvecklingsalternativ, som minst hälften av antalet svarande anser vara troliga respektive osannolika på tio års sikt. För dessa alternativ har med symboler markerats hur stor andel av de svarande som anser ifrågavarande utveckling önskvärd eller icke för privata fastighetsägare. Dessutom anges med samma symboler andelen svarande, som anser att utvecklingsalternativet gynnar eller missgynnar små respektive större privata fastighetsägare.

Tabell 6.1 Bedömningar av utvecklingsalternativ

Symbolförklaring: ● Mindre än 1/3 av antalet svar. ○ 1/3-2/3 av svaren.
 ● Mer än 2/3 av svaren.

Utvecklingsalternativ	Önsk-		Gynnar		Missgynnar	
	värt	Ej önskvärt	små	större	små	större
<u>Troligt</u>						
1. Av det privata fastighetsbeståndet ägs en ökande andel av fastighetsbolag, byggnadsföretag och andra större fastighetsägare	○	○	●	●	●	●
2. Genomsnittsåldern bland privata fastighetsägare har minskat	●	●	○	○		
3. Kapitalkostnaderna efter ombyggnad är så höga att ombyggnaderna endast kan ske successivt (etappvis och utspridda i tiden) eller med subventioner		●		●	●	○
4. Ombyggnader finansieras enligt nuvarande förutsättningar	●	●	○	●	●	
5. Privata fastighetsägare är ålagda att tillämpa samma underhållsintervaller som allmännyttan	○	○	○	○	○	●
6. Arbetskostnaderna för reparationer och underhåll har ökat snabbare än inflationen		●			●	●
7. Hyresgästerna kan kräva att en viss plan för periodiskt underhåll tillämpas	○	○	●	●	●	○
8. Subventionerna till privata fastighetsägare har minskat men ökat till allmännyttan	●	●			●	●
9. Kommunerna har byggt ut fjärrvärmesystemen och ställer krav på tvångsanslutning för energibesparing	●	●	●	●	●	●
10. Användningen av minidatorer är vanligt förekommande i fastighetsförvaltningen	●	●	○	●	●	●

Symbolförklaring: ◦ Mindre än 1/3 av antalet svar. ○ 1/3-2/3 av svaren.
● Mer än 2/3 av svaren.

Utvecklingsalternativ	Önsk-		Ej önsk-		Gynnar		Missgynnar	
	vårt	vårt	små	större	små	större	små	större
11. Hyressättningen baseras på bruksvärdesystemet men är differentierad med beaktande av fastigheternas läge och standard	●		●	●				
<u>Osannolikt</u>								
1. Samtliga organiserade fastighetsägare skall vara auktoriserade	○		○	◦	◦	○	◦	
2. Hyresgästerna betalar viss utrustning (t.ex. spisar, kylskåp) i lägenheterna	○		○	◦	◦	◦	◦	
3. Ägarna har möjligheter att få ersättning för egna arbetsinsatser i fastigheterna	●		◦	●	○	◦		
4. Underhållsåtgärder måste utföras av särskilt licensierade hantverkare	◦		●	◦	◦	●	●	
5. Schablontaxering av hyresfastigheter i likhet med bostadsrättsföreningar	◦		●	◦	◦	○	○	
6. Hyreshusavgiften har ökat successivt till tio procent av taxeringsvärdet				●		●	●	
7. Den egna kapitalinsatsen vid fastighetsköp är för privata fastighetsägare minimerad till 30 procent av taxeringsvärdet	◦		●		◦	●	○	
8. Reala lån tillämpas	◦		●	◦	◦	●	●	
9. Varje hushåll har bl.a. genom generella subventioner ekonomiska möjligheter att betala för en önskvärd standard ifråga om utrustning, utrymme och yttre miljö	○		○	○	○	○	◦	

Symbolförklaring: ● Mindre än 1/3 av antalet svar. ○ 1/3-2/3 av svaren.
 ● Mer än 2/3 av svaren.

Utvecklingsalternativ	Önsk-		Gynnar		Missgynnar	
	värt	Ej önsk- värt	små	större	små	större
10. Hyresförhandlingarna med hyresgästföreningarna baseras på kostnadsbundna hyror	○	○	○	●	○	○
11. I varje fastighet skall finnas en förtroendevald hyresgäst eller kommitté som skall godkänna, föreslå eller upphandla underhålls- och förbättringsåtgärder i fastigheten	●	●	●	●	○	●
12. De boende har förhandsrätt att välja nya hyresgäster i fastigheten	●	●	●	●	●	●
13. De boende har genom branschavtal getts rätt till medverkan i förvaltningsarbetet		●			●	●

Av bedömningarna framgår att de troliga och önskvärda utvecklingsalternativen gynnar framför allt de större fastighetsägarna. De troliga men icke önskvärda utvecklingsalternativen skulle enligt bedömningarna missgynna främst de små fastighetsägarna.

Skulle de osannolika utvecklingsalternativen ändå komma till stånd befaras de små fastighetsägarna bli missgynnade i något större utsträckning än de större fastighetsägarna.

7. OBSERVERADE FÖRHÅLLANDEN

I detta avsnitt kommenteras vissa iakttagelser som gjorts i samband med genomförandet och analysen av intervjuerna. Dessutom redovisas projektledarens egna förväntningar och hur de infriats. Slutligen anges ett antal förslag till fördjupade studier, som baseras på önskemål framkomna vid kontakter med fastighetsägarna.

Iakttagelser

1. Osäkerheten inför framtiden är stor med hänsyn till bl a politiska beslut, ränteutvecklingen, inflationstakten, ökade krav från samhället i form av nya lagar och ökade pålagor. Utvecklingen befaras i större omfattning missgynna ägare av små fastighetsbestånd.
2. Antalet privata fastighetsägare minskar genom en koncentration till större ägare. Bostadsrätts- och ägarlägenheter förväntas bli allt vanligare besittningsformer.
3. Frekvensen av ägarskiften kommer sannolikt att öka beroende på ägarnas höga genomsnittsålder. Att omsättningen bland fastigheter blir hög bekräftas av ägarnas planer på förvärv och försäljningar. Således planerar 30 procent att sälja och 40 procent att köpa fastigheter. Vid en eventuell överlåtelse kan 40 procent tänkas sälja till hyresgästerna.
4. De privata fastighetsägarna känner sig diskriminerade i förhållande till allmännyttan, som anses bedriva en mindre rationell förvaltning med relativt höga kostnader. Hyresgästerna väntas komma att ställa krav på rationaliseringsinsatser för att effektivisera de allmännyttiga företagens förvaltning.

5. Andelen outhyrda lägenheter är låg i det privatägda fastighetsbeståndet samtidigt som allmännyttan har ett stort antal tomma lägenheter. Även om de privata fastigheterna har förhållandevis centrala lägen, kontakterna med hyresgästerna är goda och sammansättningen bland hyresgästerna är en annan (många äldre) är skillnaderna anmärkningsvärda.
6. Hyressättningssystemet med bruksvärdehyror upplevs positivt av framför allt ägare av flera fastigheter. Fastigheternas lägen och standard borde dock beaktas i större utsträckning.

Det har framhållits som eftersträvansvärt med en hyressättning som motsvarar vad den boende är beredd att betala för en motsvarande lägenhet på orten. Med andra ord en hyra, som är relaterad till en marknadsmässig hyresnivå.

7. Många som köpt fastigheter har skuldsatt sig kraftigt. De egna insatserna uppgick till i genomsnitt 16 procent av köpeskillingen. För 20 procent av ägarna var insatsen fem procent eller lägre. För 40 procent var insatsen högst 10 procent. Känsligheten för ändringar av kapitalkostnaderna är därför stor och kan försvåra erforderliga underhållsåtgärder.
8. Det anses också vara svårt att påverka det ekonomiska resultatet. Många fastighetsägare känner sig styrda utan egna möjligheter att effektivisera förvaltningen. Hälften tror att de inte kan förbättra resultatet eller vet inte hur detta skulle kunna ske. Det finns å andra sidan fastighetsägare som är optimistiska och kreativt söker nya möjligheter.

De idéer som framkommer borde prövas i praktiken genom organiserad försöksverksamhet i förvaltningsledet.

9. Ombyggnader och omfattande periodiskt underhåll är nödvändiga enligt 70 procent av ägarna. De flesta tror dock att det blir svårare att genomföra ombyggnader i framtiden beroende på ökad byråkrati, att hyresgästerna motsätter sig på grund av risken för hyreshöjningar samt kostnadsutvecklingen som försämrar lönsamheten.

Möjligheterna att finansiera ombyggnader kan komma att minska på grund av ökade kapitalkostnader. Det kan bli nödvändigt att utföra ombyggnader etappvis och utspridda i tiden.

10. Flera tror att underhållet snarare minskar än ökar de närmaste fem åren. Av dem som känner till förslaget om underhållsfonder är 3/4 negativa till detta. Däremot anser de flesta att omfattningen av underhållet skulle påverkas positivt om det fanns möjligheter att fondera obeskattade medel för detta.
11. Regelbundna kontakter med hyresgästerna är vanligt förekommande. Relationerna till hyresgästerna är också överlag goda. Fastighetsägarna påstår sig ha och vara måna om ett gott förhållande till sina hyresgäster.

De flesta (2/3) är negativa till bostadsanvisningslagen. Denna inställning är vanligast bland ägarna av en fastighet.

Majoriteten tror att hyresgästernas inflytande kommer att öka. Detta kan enligt de flesta också accepteras i deras egna fastigheter.

De flesta är tveksamma till möjligheterna att få till stånd kostnadsbesparingar med hjälp av hyresgästerna. För att öka sparandeåtgärderna behövs information och någon form av premiering.

12. Samhällets krav på moral och korrekt uppträdande på marknaden anses befogade. Samma inställning gäller till tvångsförvaltning. Fastigheterna bör inte få vanvårdas och spekulation får inte ske så att tredje man drabbas. Kraven på de privata fastighetsägarnas ageranden uppfattas dock som strängare jämfört med kraven på allmännyttan.
13. Många fastighetsägare bedriver sina förvaltningar isolerat utan att ta tillvara möjligheterna till erfarenhetsutbyte. Fastighetsägareföreningarna borde initiera diskussioner av förutsättningar och möjligheter för att härigenom öka kunskandet om rationell förvaltning.

Egna förväntningar och hur de infriats

Efter att ha genomfört den omfattande kartläggningen enligt Westman (1981) hade projektledaren vissa kunskaper om fastighetsägarnas aktuella förhållanden. I detta avsnitt behandlas några områden där projektledarens uppfattning antingen bekräftats eller motsagts vid intervjuerna med fastighetsägarna. Redovisningen sker genom att vissa förhandsuppfattningar först citeras. Där- efter kommenteras i vilka avseenden undersökningen bekräftat eller gett anledning att revidera dessa uppfattningar.

1. "Det är svårt för en utomstående att få till stånd en öppen dialog med fastighetsägarna".

De intervjuade visade sig nästan genomgående vara öppna och medverkade positivt i samtalen. De var intresserade av att få tillfälle att framföra sina synpunkter.

2. "Fastighetsägarna har en konservativ inställning, låg rationaliseringsgrad i förvaltningen och outnyttjade samarbets- möjligheter. Vissa är oseriösa och förekommande kritiska in- ställning gentemot fastighetsägarna är förståelig".

Vid intervjuerna gav få uttryck för ytterlighetssynpunkter. Endast ett fåtal var oförstående till exempelvis ökat hyres- gästinflytande. Flera uttalade sig kritiskt mot sina fastig- hetsägande kollegers inaktivitet i fråga om att genomföra rationaliseringsåtgärder eller anpassa sig till mera tidsen- liga synsätt. Det var t ex flera som inte i någon större utsträckning utfört energibesparande åtgärder i sina fastig- heter.

Samverkan är för många fastighetsägare inte något normalt förekommande. Behov av att tillgodogöra sig samverkansförde- lar konstaterades. Likaså bör kontakterna med kolleger ut- vecklas för erfarenhetsåterföring.

Den kritiska inställningen till oseriöst agerande fastighetsägare var påtaglig. Det ansågs besvärande att fastighetsägare som missköter fastigheterna och har dålig kontakt med hyresgästerna negativt påverkar inställningen till fastighetsägarna.

3. "Det är stora skillnader mellan olika fastighetsägare".

Förutsättningarna bland fastighetsägarna var mycket varierande. De flesta hade egna och ofta genomtänkta åsikter i skilda frågor. I vissa fall konstaterades dock bristande kunskaper i frågor av betydelse för fastighetsförvaltningen. Så t ex var det ett stort antal som inte sett anledning att informera sig om aktuella bestämmelser eller utredningar, t ex de nya skattereglerna och aktuella utredningsförslag rörande hyresgästernas befogenheter.

4. "Fastighetsägarna ser i första hand fastighetsinnehavet som en kapitalplacering".

Det visade sig att motivet för många fastighetsägares förvärv varit intresse av fastighetsförvaltning. I regel är man i stort sett tillfreds med sin situation. Man är dock negativa till nya lagar och förordningar, som försämrar ekonomin och komplicerar relationerna till hyresgästerna.

5. "De egna kapitalinsatserna vid fastighetsköp är normalt höga och fastighetsägarnas förmögenhetstillväxt har varit stark".

Andelen eget kapital vid förvärv visade sig vara relativt låg. Fastighetsägarnas förmögenhetstillväxt har genom inflationen varit kraftig. Förmögenhetsbildningen liksom likviditeten och lönsamheten kan emellertid påverkas snabbt genom ökade förvaltningskostnader, ändrade principer för hyres-sättningen och ändrade skatteregler.

Effekten av värdestegringen har dock någon beskrivit så att "fastighetsägarna lever fattiga, men dör rika". Hyresfastigheter har också blivit mindre attraktiva än tidigare ur placeringssynpunkt.

6. "Kontakterna med hyresgästerna är sporadiska och opersonliga".

Detta visade sig vara fel. I de flesta fall har fastighetsägarna frekventa och positiva kontakter med hyresgästerna och behandlar dessa som sina kunder. I vissa fall uttalas dock besvikelse över en del hyresgästers uppträdanden och vilja att medverka till kostnadsbesparingar.

Inställningen till ökat hyresgästinflytande varierar. Bortsett från fastighetsekonomin anser emellertid de flesta att det är möjligt och motiverat att hyresgästerna ges möjlighet till synpunkter.

7. "Fastighetsägarna vill ha ett annat hyressättningssystem än bruksvärdehyror".

Hälften av fastighetsägarna anser att principen med bruksvärdehyror fungerar bra. Många uttalar sig dock för en marknadsmässig hyressättning.

8. "Fastighetsägarna är passiva i förhållande till sin organisation".

Man får intrycket att fastighetsägareföreningarna borde marknadsföra sina tjänster aktivare till medlemmarna. Särskilt de minsta fastighetsägarna anlitar sin organisation främst för hyresförhandlingar. De minsta ägarna tycker sig också ha små möjligheter att hävda sig i förhållande till de större, som anses ha ett alltför dominerande inflytande i föreningssammanhang.

Förslag till fördjupade studier

Kontakterna med fastighetsägarna och den efterföljande analysen har gett uppslag till följande fördjupade forsknings- och utvecklingsinsatser. Förslagen är angivna utan inbördes prioritering.

1. Ekonomiska jämförelser mellan privata förvaltningar med likartade förutsättningar.

2. Jämförande studie av privatägda respektive allmännyttiga företags fastighetsbestånd med avseende på skillnader i standard, miljö, service och socialt ansvar samt därav föranledda kostnader.
3. Undersökning av finansieringssituationen för olika storlektstyper av fastighetsägare.
4. Utvidgad studie av de privata fastighetsägarnas ombyggnads- och underhållsplaner med särskilt beaktande av lämpliga underhållsintervaller och finansieringsmöjligheterna.
5. Former för att premiera hyresgästernas sparandeåtgärder, underhållsinsatser och medverkan vid fastighetsskötsel.
6. Undersökning av omfattning och typ av hyresgästers anmärkningar mot vissa fastighetsägare samt i vilken utsträckning anmärkningarna är berättigade eller inte.
7. Utvecklingsformer för samordnad fastighetsskötsel.
8. Försöksverksamhet för att i praktiken prova olika idéer för att effektivisera förvaltningsarbetet, t ex energibesparingar.

FRÅGESCHEMA

BILAGA 1

A. Bakgrundsdata

1. Antal ägda fastigheter: Bostadshyreshus:... Kombinerade hyreshus:...
Lokalhyreshus:...
2. Fastigheternas nybyggnadsår:
3. Fastigheternas ombyggnadsår:
4. Fastigheternas förvärvsår:
5. Bostadslägenheter: Antal: ..., varav outhyrda: ...
Total lägenhetsyta: m²
6. Lägenhetsfördelning (antal): 1-2 rok:... 3 rok:... 4 rok eller större:...
7. Lokaler: Antal: ..., varav outhyrda:
8. Lokalytor m²:, varav outhyrda:
9. Hyresintäkter Kkr 1981 (ca): Bostäder: Lokaler:
10. Hyresform: Totalhyra Exklusivhyra
11. Hur skedde förvärvet? Köp Arv Gåva Eget byggande
12. Motiv för förvärvet? Placering av frigjort kapital
Gynnsam skattesituation
Eget arbete med förvaltning
Trygghet inför framtiden
Egen bostad
Egen lokal
Annat
13. Ägarens ålder:
14. Ägarens sysselsättning:
15. Bor i eget flerbostadshus: Ja Nej
16. Vem handhar fastighetens löpande skötsel: Ägaren själv
Hyresgäster
Fastighetsskötare
Servicecentral/entreprenör
Annat
17. I vilken utsträckning förvaltar ägaren själv fastigheterna? Helt Delvis
Fullständig förvaltning
Enbart teknisk förvaltning
Enbart kameral förvaltning
18. Varför sker förvaltningen på detta sätt?
19. Om ej egen förvaltning: Vem anlitas för förvaltningen? Egen anställd personal Förvaltningsbolag
Fastighetsägareförening Annan

B. Fastighetsekonomi

1. Gjordes någon kalkyl rörande fastighetens lönsamhet vid förvärvet?
 Hur skedde kalkyleringen? - Vilka förväntningar fanns?
 Har kalkylen följts upp? - Har kalkylen stämt?
 Vad beror eventuella avvikelser på?
2. Hur stor del av köpeskillingen vid förvärvet utgjordes av befintliga och nya lån respektive eget kapital?
3. Vilka räntevillkor gällde vid förvärvet respektive för närvarande? - Var ränteutvecklingen förutsedd?
 Hur bedöms räntorna utvecklas i framtiden?
4. Har ytterligare lån tagits efter förvärvet? - Till vilket ändamål?
5. Vilka faktorer har påverkat den egna kapitalinsatsens storlek vid förvärvet respektive vid ombyggnad och underhåll?
6. Hur förväntas finansieringen kunna ske i framtiden?
7. Känner Ni till innebörden av s k reala lån?
8. Hade det varit ekonomiskt riktigare att satsa kapitalet på andra investeringsobjekt än fastigheter?
 Blir det i framtiden mera lönsamt att placera kapital i andra investeringsobjekt än fastigheter?
9. Vilket överskott ger fastighetsförvaltningen?
 Vilka förväntningar har Ni på överskottets storlek i framtiden?
10. Finns möjligheter att öka överskottet? - På vilka sätt?
11. Hur är kostnadsredovisningen utformad?
 Används bokföringen för kostnadsuppföljning?
12. Hur har kostnadsutvecklingen varit? - Vilka kostnader anses för höga?
13. Har Ni jämfört Er förvaltnings ekonomi med andra förvaltningars?
14. Budgeteras intäkter och kostnader?
15. Behövs hjälp i framtiden med den ekonomiska redovisningen?
16. Hur påverkas Ni av de nya reglerna om begränsningar av avdragsrätten?

B. Fastighetsekonomi

17. Vem förhandlar med hyresgästerna om hyrorna?
18. Vad tycker Ni om hyressättningssystemet (bruksvärdehyror)?
- Fungerar detta bra? - Hur borde det förändras?
19. Är det aktuellt med hyreshöjningar för lokalerna?
Är det svårt att få lokalerna uthyrda?
20. Vad skulle det innebära om det infördes en avgift (1-2%) på taxeringsvärdet (hyreshusavgift)?
21. Planerar Ni ytterligare förvärv eller avvyttring av flerbostadshus?
Varför har Ni tänkt köpa ytterligare fastighet?
22. Hur har Ni tänkt att förvaltningen skall utföras i framtiden?
Har Ni synpunkter på möjligheterna att få ersättning för den egna arbetsinsatsen?
Har Ni övervägt att sälja fastigheten till hyresgästerna så att de kan bilda bostadsrättsförening?

C. Ombyggnader

1. Vilka ombyggnader av fastigheten har skett?
När gjordes ombyggnaderna? - Varför?
Hur stora var kostnaderna?
Hur finansierades ombyggnaderna?
Hur genomfördes ombyggnaderna?
2. Är ytterligare ombyggnad nödvändig?
Kommer ombyggnad att ske under 1980-talet?
Huvudsakliga åtgärder?
3. Vem tog initiativ till genomförd och/eller planerad ombyggnad? Fastighetsägaren? Kommunen? Hyresgästerna? Annan?
4. Hur lång tid tog det från det egna initiativet till igångsättningen av ombyggnaden?
Vad försenade igångsättningen, t ex behandlingstiden, hyresgästintyg, evakuering?
Hur lång beräknas tiden bli för kommande ombyggnader?

C. Ombyggnader

5. Vilka skillnader förutses vid ombyggnader nu och i framtiden?
6. Hur beräknas finansieringen ske av kommande ombyggnader?

Hur kommer de praktiskt att klaras, t ex anlita hjälp för att bedöma omfattningen, upphandlingen?
7. Vilka förväntningar har Ni på bättre lönsamhet efter ombyggnaden?
8. Är det svårt att före ombyggnaden beräkna den nya hyran?

D. Underhåll

1. Med vilka tidsintervaller har målning och tapetsering av lägenheter respektive utbyte av spisar och andra vita varor skett? - Vem har utfört respektive åtgärd?
2. När utfördes senast underhåll av stammar, fasader, fönster, dörrar, balkonger?

Planeras underhåll av dessa byggnadsdelar?
3. Finns det någon skriftlig plan för underhållet? - Varför finns/finns ej sådan plan?

Om plan ej finns: Hur avgörs då vad som skall göras?
4. Anses någon del av underhållet vara sämre eller bättre än normalt?

Finns byggnadstekniska orsaker till underhållsstandarden? -
Finns andra orsaker?
5. Finns nu önskemål från hyresgästerna om underhåll?
6. Hur finansieras:
 - det periodiska lägenhetsunderhållet, t ex målning, tapetsering
 - övrigt periodiskt underhåll, t ex pannbyten, balkonger, fasader
 - löpande underhåll, t ex byten av kranar, packningar
7. Finns möjligheter att finansiera erforderliga underhållsåtgärder?

Hur kommer finansieringen att ske?
8. Vem har i huvudsak tagit initiativet till lägenhetsunderhåll under de senaste två åren (sittande eller nytillträdande hyresgäst, hyresgästföreningen, fastighetsägaren, annan)?

D. Underhåll

9. Anser Ni att någon förändring kommer att ske i fråga om vem som tar initiativ till lägenhetsunderhållet?

Hur anser Ni att det borde vara?

10. Vem utför eller anlitas för större underhållsätgärder?

I vilken utsträckning utför ägaren själv underhållet?

Kommer någon ändring att ske i framtiden?

11. Vilka underhållsätgärder har genomförts i fastigheten genom egna insatser under den senaste femårsperioden?

12. Har genomförda underhållsinsatser skett i en takt som anses önskvärd?

Har räntor och amorteringar påverkat omfattningen av underhållet?

13. Kommer underhållet att bli mer eller mindre omfattande under den närmaste femårsperioden än tidigare? - Motivera skillnaden

Vilka problem förutses bli pådrivande eller hindrande för genomförda eller ej vidtagna åtgärder, t ex kostnader, lånemöjligheter, ränteutvecklingen, skatteregler, teknik, hyresgästernas krav?

14. Hur skulle fastighetsförvaltningen påverkas av möjligheterna att fondera obeskattade medel för framtida underhåll?

15. Har Ni tagit del av förslaget till underhållsfonder?

Anser Ni att hyresgästerna själva bör få bestämma över underhållsätgärdena i sina lägenheter?

Är det lämpligt att underhållskostnaderna beaktas i form av tillägg till den generella hyran (underhållsavgift)?

E. Hyresgästpåverkan

1. Är sammansättningen bland Era hyresgäster speciell i något avseende (t ex i fråga om åldrar, antal personer per lägenhet, nationalitet, antalet omflyttningar)?

2. Upplever Ni att det i Era fastigheter finns hyresgäster med sociala anpassningssvårigheter, t ex uppträder störande, vanvårdar sina lägenheter, betalar ej hyran?

Varför flyttar hyresgäster?

3. Kan Ni påverka valet av hyresgäster?

Tillämpas bostadsanvisningslagen för Era fastigheter? - På vilket sätt anser Ni att lagen bör tillämpas?

E. Hyresgästpåverkan

4. Förekommer regelbundna kontakter med hyresgästerna? - I vilken form? - Omfattning? - Orsak?

Vilka positiva eller negativa konsekvenser medför dessa kontakter?

5. Kommer hyresgästernas inflytande på förvaltningen att öka generellt sett? - Vilka konsekvenser får detta?
6. Vad innebär och hur fungerar hyresgästinflytandet i Er fastighet?
7. Vem har tagit initiativet till hyresgästinflytandet?
8. Utför de boende någon form av reparations- eller förbättringsåtgärder?
9. Påverkas Ert resultat av fastighetsförvaltningen av hyresgästernas reparations- och förbättringsåtgärder?
10. Anser Ni att ökat hyresgästinflytande är möjligt/acceptabelt i Era fastigheter?

Inom vilka områden kommer kraven, t ex reparationer och installationer, ekonomiska förhållanden, utformning av gårdsmiljön, ordningsregler, utvändig skötsel, trappstädning?

Vilka krav bör ställas av fastighetsägaren på hyresgästerna?

Vilka områden kan Ni inte acceptera för ökat hyresgästinflytande?

11. Vilka synpunkter har Ni på möjligheterna att få legaliserad samverkan till stånd med hyresgästerna avseende t ex trappstädning, sophantering?
12. På vilka sätt kan energibesparing eller annan besparing uppnås i samarbete med hyresgästerna?
13. Om fastighetsskötare finns: Vad kan denne göra? - Hur förbättra dennes status, t ex genom utbildning, bättre hjälpmedel?

F. Samverkan

1. Vilka positiva eller negativa effekter skulle en samordnad fastighetsskötsel eller samverkan för inköp av tjänster eller förnödenheter medföra? - Planeras sådan samverkan?
2. Vilken service vill Ni ha av Er fastighetsägareförening i framtiden?

F. Samverkan

3. Är informationen tillräcklig om lagar och förordningar? -
Sätter Ni Er in mer i detalj i lagar, förordningar och utredningar som rör fastighetsförvaltning?
4. Vore Ni betjänt av ökad utbildning?

G. Framtida problem och möjligheter

1. Problem

- 1.1 Är det svårare eller lättare att vara fastighetsägare nu jämfört med för tio (fem) år sedan? - I vilka avseenden? -
Vad påverkar denna förändring?
- 1.2 Vilka är de största problemen för privata fastighetsägare?
- 1.3 Vilka problem tror Ni uppstår vid en eventuell försäljning av fastigheten?

2. Möjligheter

- 2.1 På vilka sätt skulle förvaltningen kunna utvecklas och bli effektivare?
- 2.2 Vilka möjligheter har Ni att framgent påverka intäkter och kostnader i förvaltningen?

3. Övriga frågor

- 3.1 Vad kommer privat ägande att innebära i framtiden?
Kommer privata fastighetsägare att finnas kvar om 20 år?
Vilka typer av fastighetsägare kommer att finnas kvar?
- 3.2 Vilka krav anser Ni vara befogade från samhällets sida i fråga om fastighetsförvaltningens etik och moral samt uppträdandet på marknaden?
Vilka synpunkter har Ni på förvärvslagen?
Vilka synpunkter har Ni på tvångsförvaltning?
Hur tycker Ni att fastighetsägareförbundet och -föreningarna skall agera i dessa frågor?
Skulle det vara lämpligt med auktorisation av fastighetsägare?
- Vilka krav skulle i så fall ställas?
- 3.3 Vilka övriga utvecklingsmöjligheter eller -hinder uppkommer i framtiden?

EXEMPEL PÅ INTERVJUSVAR

Intervjuperson A

A. BAKGRUNSDATA

Äger två fastigheter förvärvade 1973 respektive 1981. En av fastigheterna (byggnadsår: 1945) renoverad 1981-1982 för ca 0,9 Mkr. Den andra fastigheten (byggd på 1890-talet) skall renoveras för ca 2,0 Mkr. Ägaren förvaltar och sköter fastigheterna själv. Antal lägenheter: 20 (samtliga uthyrda). Total lägenhetsyta: 1 400 m². Inga lokaler. Ägarens ålder: 35 år.

B. FASTIGHETSEKONOMI

1. Kalkyler vid förvärven och finansiering

Gick före förvärven igenom de senaste årens hyresintäkter och räntekostnader. Konstaterade att det såg hyfsat ut och tyckte att det borde gå. Gjorde ingen kalkyl framåt.

Total köpeskilling: 850 Kkr, varav egen insats 120 Kkr (14%). Den egna insatsen krävdes för att få lånen accepterade av bank. Aktuell låneskuld: Ca 1,5 Mkr. Bedömt marknadsvärde: 1,9 Mkr.

Finansieringen i framtiden förväntas kunna ske med lån. Förhållandet till banken har också stärkts.

2. Fastighetsförvaltningens överskott

Den yngre renoverade fastigheten har före ombyggnaden gett underskott. Efter ombyggnaden: överskott 60-70 000:- per år. Den andra fastigheten förväntas gå ihop efter genomförd renovering. Fastigheterna är centralt belägna utan problem att hyra ut. Går nog ihop även i fortsättningen.

Möjligheter att öka överskottet skapas genom renoveringar, som reducerar underhållet.

3. Kostnadsredovisningen

Redovisningen sker genom enkel bokföring. Kostnadsutvecklingen följs upp. Läser t ex av oljeförbrukningen varje månad. Inga kostnader anses för höga bortsett från oljan, som är en fråga för sig.

Jämförelser med andra förvaltningars ekonomi har skett till viss del, bl a har bokslut från bostadsrättsförening studerats. En del har sparats på förvaltningssidan, dels i fråga om pappersarbetet, dels på det praktiska planet.

Budgetering av kostnaderna skedde i samband med ombyggnaderna, men inte annars. Budgetering ger inget, då kostnaderna inte kan påverkas.

Någon hjälp med den ekonomiska redovisningen behövs inte heller i framtiden.

De nya reglerna om begränsningar av avdragsrätten har ingen betydelse, då min inkomst inte är så hög.

En hyreshusavgift skulle vara klart negativ, särskilt om den ej blev avdragsgill.

4. Hyressättningen

Fastighetsägareföreningen förhandlar om hyrorna. I samband med ombyggnaden föreslog jag den nya hyran, som också avtalades. Hade informerat hyresgästerna var hyran skulle hamna. Det fanns någon krona till att ta ut, men då det varit lite besvärligt för hyresgästerna och deras agerande varit positivt avvaktas till nästa år för att se om hyran ligger lågt. Bortsett från det sista året har de möjliga hyreshöjningarna tagits ut.

Systemet med bruksvärdehyror har fungerat ganska bra. För rättvisa borde allmännyttan belastas med verkliga kostnader och inte subventioneras.

5. Planer på köp eller försäljning

Köp kan bli aktuellt om projekt med lågt pris dyker upp och det bedöms som ekonomiskt riktigt. Har inga planer på att sälja. Skulle en försäljning bli aktuell bedöms det inte vara någon svårighet att hitta köpare. Utbudet av hyreshus är litet. Främst är det en prisfråga. Bankernas utlåningsmöjligheter spelar också in.

Eventuellt kan jag tänka mig att sälja en av fastigheterna till hyresgästerna. Fastigheten är för liten (8 lägenheter) för att hålla på med själv. För att få ekonomi på förvaltningen bör husen ha en yta av minst 600-700 m².

Hyresgästerna är dock inte intresserade i dagsläget. Möjligen efter ombyggnaden, när hyresgästerna fått underlag för att göra en ekonomisk kalkyl. Idag vågar ingen när huset är i halvdåligt skick. Ser inga nackdelar med att hyresgästerna förvärvar fastigheten de bor i. Människor är mer måna om det de äger.

6. Förvaltningen i framtiden

Jag kommer alltid att hålla i de ekonomiska frågorna. I övrigt kommer mer och mer att lejas ut.

Överskottet har hittills inte gett ersättning för den egna arbetsinsatsen. Med hänsyn till vad det kostar att leja bort har jag dock fått ersättning.

C. OMBYGGNAD

I det yngre huset har renoveringar skett 1981-1982 av kök, badrum, tvättstuga, trappuppgång och fasad (isolering). Kostnad: 875 Kkr. Finansieringen skedde med statliga ombyggnadslån och energilån (92 Kkr). Ombyggnaden genomfördes i egen regi.

Efter renoveringen av kök och badrum ökade hyran med 20 procent. Hyresgästerna hade informerats innan och accepterade höjningen.

Ytterligare ombyggnad av denna fastighet är ej nödvändig frånsett taket som är orört. Har funderat på fjärrvärme, men är väldigt tveksam. Anser mig vara i händerna på fjärrvärmebolaget, som visar alltför gynnsamma kalkyler (försäljningskalkyler).

För den äldre fastigheten planeras en grundligare renovering för ca 2 Mkr. Finansieringen sker med statliga lån. Extern hjälp kommer att anlitas i större omfattning än tidigare.

Ombyggnaderna, som görs för att förbättra lönsamheten, har skett på eget initiativ. För den genomförda ombyggnaden tog det sju månader från initiativet till igångsättningen. Byggnadsnämndens handläggning av ansökan om byggnadslov gick snabbt. Hade inga bekymmer med hyresgästerna i samband med ombyggnaden.

Före ombyggnaden kunde jag få hjälp med bedömningar av den nya hyran från fastighetsägareföreningen. Tror dock inte att hyran kan förhandlas fram före ombyggnaden. Kanske det går om åtgärderna specificeras väldigt noga.

Den planerade ombyggnaden kommer att bli mer komplicerad genom omfattningen, men knappast byråkratiskt krångligare. Jag har goda kontakter med kommunen och länsbostadsnämnden, som är välvilligt inställda. Hyreshöjningen bedöms bli 60-70 procent (från en tidigare låg nivå), vilket kan påverka hyresgästernas inställning. Kan dock inte tro att hyresgästföreningen kan hindra genomförandet. Möjligen kan den dra ut på ärendet.

D. UNDERHÅLL

Målning och tapetsering av lägenheterna samt utbyte av spisar och andra vita varor utförs av firmor. Tidsintervallet mellan målning- och tapetseringstillfällena är normalt ej över tio år.

Stammarna har underhållits endast i den äldre fastigheten. Den yngre fastigheten har försetts med ny träpanel samtidigt med tilläggsisolering. Fyra balkonger av trä har renoverats i den yngre fastigheten. Två balkonger av betong har inga skador.

Någon skriftlig plan för underhållet tillämpas ej. Har själv bott i det ena huset och känner det väl. Jag avgör själv vilket underhåll som skall göras.

I den renoverade fastigheten är i stort sett allt tip-top efter ombyggnaden. Det finns inte heller några önskemål från hyresgästerna om underhåll. Detsamma gäller för den äldre fastigheten, där hyresgästerna informerats om att ombyggnad är nära förestående.

Löpande underhåll och periodiskt lägenhetsunderhåll finansieras genom hyresintäkter. Övrigt periodiskt underhåll finansieras genom utökade lån. Lånemöjligheter finns.

Initiativet till lägenhetsunderhållet har tagits av både ägaren och sittande hyresgäster. Nyttillträdande hyresgäster har haft synpunkter i liten omfattning. Jag tycker att det är vansinnigt om nyttillträdande får underhåll tidigare utfört och de som bor i fastigheten får vänta. Synpunkter på underhållet har vid två tillfällen lämnats av hyresgästföreningen.

Tror ej att det blir vanligare att hyresgästerna tar initiativ till lägenhetsunderhållet. Snarare blir det tvärtom genom att jag nu har större ekonomiska möjligheter än tidigare att renovera. Hittills har det varit skäliga krav från hyresgästerna. Det är också naturligt och förstaeligt att hyresgästerna har synpunkter på underhållet.

För större underhållsåtgärder anlitas seriösa företag. Jag har byggt upp kontaktnät med olika företag. Målerifirman är enmansföretag. I övrigt är det större firmor. Jag tycker att deras arvoden i stort sett är acceptabla, då jag vet storleken på deras sociala avgifter.

Första åren utförde jag själv viss del av underhållet. Nu är min insats begränsad till mindre åtgärder såsom byten av packningar och namnskyltar, tätning av fönster.

Underhållsåtgärder före ombyggnaden har inte skett i den takt jag önskat. Räntor och amorteringar har begränsat omfattningen av underhållet. Den ekonomiska situationen var kärvare tidigare.

Underhållet kommer att bli mycket mindre under den närmaste femårsperioden än tidigare beroende på de ombyggnader som skett och planeras.

Har läst förslaget till underhållsfonder, som är en vansinnig konstruktion och motsatsen till avbyråkratisering. Med förslaget för man in statlig byråkrati och en överklagandeprocédur med hyresgästföreningen inblandad. Vidare innebär det risk för svartjobb samt att arbetet inte görs fackmannamässigt. Kan i stället tänka mig en annan form, t ex att en del av hyran avsätts till ett reparationskonto för viss lägenhet.

E. HYRESGÄSTPÅVERKAN

Hyresgästerna är mellan 20 och 65 år (en pensionär). Omflyttningen är låg (1981: 1 + 2 byten inom fastigheten till större lägenhet, 1982: hittills ingen).

Förhållandet till samtliga hyresgäster är gott. Har inga problem med störande uppträdande eller obetald hyra.

Kan själv påverka valet av hyresgäster. Om en hyresgäst är bra vill jag att denne skall trivas och ges möjlighet att byta upp sig. Om jag inte har något eget förslag lämnas lägenheten till bostadsförmedlingen. Detta har fungerat bra.

I fråga om tillämpningen av bostadsanvisningslagen anser jag att en fastighet, som är belånad på öppna marknaden, har kommunen inte med att göra. Däremot har jag förstaelse för att samhället kan kräva en viss sak tillbaka om fastighetsägaren fått subventionerad belåning.

Jag umgås inte i familj med hyresgästerna, men har ett naturligt umgänge, t ex bjuder eller bjuds på kaffe. Konsekvenserna av kon- takterna är ganska positiva. Man får höra vilka problem de har. Det kan dock bli problem om de börjar ringa om småsaker.

Det skall vara ett gott kundförhållande till hyresgästerna med viss distans.

Hyresgästernas inflytande på förvaltningen kommer förmodligen att öka generellt sett. Förstår dock inte hur det skall gå till. Ingen talar om vad som menas med ökat inflytande. Ekonomin kommer alltid in i bilden. Det kan inte bli så att hyresgästen får ut- slagsröst. Den som äger huset kan inte fräntas ekonomiska möj- ligheter att förvalta fastigheten rationellt.

I min fastighet håller jag i pengarna, men är öppen för diskus- sioner med hyresgästerna. Finns önskemål, t ex om utemöbler, får hyresgästerna gärna ha synpunkter. Det är en liten kostnad, som man har igen genom ökad good-will.

Mina hyresgäster är väl omhändertagna av mig och har ej haft an- ledning till så många synpunkter. Jag har själv tagit initiativ till det hyresgästinflytande som förekommer. Hyresgästerna be- stämmer i sina lägenheter om val av tapeter, mattor och köks- luckor. Jag har synpunkter endast om det blir alltför extremt.

Jag accepterar att hyresgästerna har synpunkter på frågor av ge- mensamt intresse. Lämnar dock ej ifrån mig beslutanderätten om det inte är fråga om småsaker. Då jag ansvarar för lånen kan jag inte ge hyresgästerna fria händer och kan inte acceptera ökat infly- tande rörande ekonomin.

De boende har utfört reparations- eller förbättringsåtgärder (ta- petserat) endast i ett par fall. För att påverka resultatet av fastighetsförvaltningen måste hyresgästernas insatser ske i stor omfattning och på ett hantverksmässigt bra sätt.

Besparingsmöjligheter i samarbete med hyresgästerna kan endast uppnås om det finns någon ekonomisk motivation. Kunde man komma på t ex ett system med individuell mätning av åtgången av värme och varmvatten finns dock besparingsmöjligheter. Detta skulle dock förmodligen kosta för mycket och är svårt att genomföra med hänsyn till individuella önskemål.

Jag tror att hyresgästerna förstår vad förvaltningen kostar. I viss mån tror de dock att den är lönsammare än vad den är.

F. SAMVERKAN

En samordnad fastighetsskötsel med gemensam fastighetsskötare skulle fungera om fastigheterna ligger nära varandra. Det kan dock bli diskussioner om arbetsfördelningen. Till viss del är samverkan möjlig, men jag tror att frågan ej kan lösas centralt utan får ske direkt mellan fastighetsägarna.

Avtal om gemensamt anlitande av hantverkare är lite att tjäna på. Har så bra kontakter själv.

Olja köps genom fastighetsägareföreningen. I övrigt tror jag inte det finns möjligheter att förbilliga inköpen genom samverkan mellan fastighetsägarna.

Fastighetsägareföreningen fungerar bra och jag har inga behov av ytterligare service.

Informationen om lagar och förordningar är tillräcklig. Jag tar också del av alla utredningar och nyheter. Läser t ex "Från riksdag och departement". Jag har inte heller behov av ökad utbildning.

G. ÖVRIGA SYNPUNKTER

1. Framtida problem och möjligheter

För mig är det lättare att vara fastighetsägare nu jämfört med för tio år sedan. Då var jag helt färsk och kan mera nu. Det har också blivit ekonomiskt lättare för min del. I fråga om förhållandet till hyresgästerna har det inte skett någon förändring.

Det största problemet är om staten eller kommunen snedvrider konkurrensen och allmännyttan inte tar ut sina faktiska kostnader. Ett problem är också om hyrorna ökar genom att räntebidragen minskas. Skulle hyresstopp införas blir det fråga om konkurser.

Själv har jag inte haft problem med inställningen till privat fastighetsägande. Det gäller för fastighetsägarna att hålla rent framför egen dörr samt bemöta och rätta till felaktiga påståenden i massmedia.

Ser inga möjligheter att utveckla fastighetsförvaltningen och göra den effektivare. Gör nu mycket själv.

Energibesparande åtgärder har gjorts, t ex tilläggsisolering, tätning av fönster, byte av ytterdörrar, termostatsventiler. Har sett effekter av åtgärderna. Fasadisolering är dock inte lönsam om den inte sker i samband med bättring av fasaden.

2. Privat fastighetsägande i framtiden

Privata fastighetsägare kommer att finnas kvar om 20 år. Deras andel kommer dock att minska.

Det blir vanligare att hyresgäster köper bostadslägenheter. Många mindre hyresfastigheter kommer att köpas av hyresgäster.

Jag tror inte det innebär någon direkt status att vara fastighetsägare även om det är möjligt att en del tycker det är lite märkvärdigt att köpa en fastighet för kanske en miljon kronor. Folk i gemen tror att fastighetsägaren är mer välbärgad än han är.

3. Samhällets krav

Samhällets krav i fråga om fastighetsförvaltningens etik samt uppträdandet på marknaden är befogade. Det bör krävas viss moral av fastighetsägaren. Problemet kan vara att många fastighetsägare är gamla och vant sig vid att de alltid fått bestämma. De är inte så mottagliga för jämställdhet och öppen diskussion. Detta

kommer att ändras och möjligheterna förbättras genom en ny generation fastighetsägare.

I fråga om förvärvslagen är den inte felaktig om den används med urskillning. Om någon uppenbart misskött sig skall vederbörande inte få fortsätta. Jag förutsätter då att en ny fastighetsägare godkänns tills det visats att det finns synnerliga skäl att befråga att han är olämplig.

Tvångsförvaltning kan vara befogad då fastighetsägaren struntar i allt och det är fråga om grava fall av vanvård.

Det är viktigt att fastighetsägareförbundet tar avstånd från skolerier och fall av tvångsförvaltning.

De flesta fastighetsägare är bra. Jag tror inte på lämpligheten av auktorisation av fastighetsägare. Uppträdande och kunskaper kan inte ändras på så sätt. Tror inte heller att hyresgästerna skulle betala högre hyra om fastighetsägaren vore auktoriserad.

Intervjuperson B

A. BAKGRUNDSDATA

Äger fyra fastigheter förvärvade 1967-1970. Fastigheternas byggnadsår: 1952-1962. Bortsett från installation av fjärrvärme och byte till 3-glasfönster har inga ombyggnader skett. Ägaren förvaltar själv fastigheterna. Deltidsanställd fastighetsskötare. Antal lägenheter: 78, varav en tillfälligt outhyrd. Total lägenhetsyta: 5 100 m². Antal lokaler: 7 (650 m²). Ägarens ålder: 56 år.

B. FASTIGHETSEKONOMI

1. Kalkyler vid förvärven och finansiering

Kalkyler gjordes ej vid förvärven, som skedde genom arv och gåva.

Aktuell låneskuld: ca 2,9 Mkr. Efter förvärven har lån (106 Kkr) och bidrag (150 Kkr) erhållits för installation av fjärrvärme.

Finansieringen i framtiden förväntas kunna ske med lån.

2. Fastighetsförvaltningens överskott

Totalt överskott: ca 85 000:- per år. Överskottet kommer sannolikt inte att bli högre i framtiden.

Möjligheter att öka överskottet finns genom att höja lokalhyrorna och själv utföra en större del av det praktiska arbetet.

Fastigheter anses vara en säker investering även i framtiden.

3. Kostnadsredovisningen

Kostnadsredovisningen sker genom enkel bokföring med vinst- och förlustkonto. Kostnadsuppföljning sker i viss mån i samband med deklARATIONEN. Kostnaderna för värme och vatten anses höga.

Jämförelser med andra förvaltningars ekonomi sker ej. Budgetering av intäkter och kostnader sker i begränsad omfattning.

Hjälp med den ekonomiska redovisningen lämnas ibland av en revisor.

Konsekvenserna av de nya reglerna om begränsningar av avdragsrätten har inte studerats närmare.

4. Hyressättningen

Fastighetsägareföreningen förhandlar om hyrorna. De möjliga hyreshöjningarna tas inte alltid ut. Detta gäller för ett par stora lägenheter, som kan vara svåra att hyra ut, samt för ett par små lägenheter, som saknar dusch.

Hyressättningsystemet med bruksvärdehyror fungerar bra.

Hyreshöjningar för lokaler har skett med viss försiktighet, bl a för en ideell förening. Samtliga lokaler är uthyrda. Jag vet inte om det är svårt att få lokaler uthyrda.

5. Planer på köp och försäljning

Varken köp eller försäljning av fastigheter planeras för närvarande. Barnen vill inte att fastigheterna säljs.

Vid en eventuell försäljning skulle det inte uppstå några problem, möjligen skattemässigt. Köpare finns.

Vi har talat om att sälja till hyresgästerna. Tror inte att intresse finns, då det är så många ensamma och gamla i fastigheterna. Ingen har heller hört av sig i denna fråga.

6. Förvaltningen i framtiden

Tänker lämna över förvaltningen till mina barn, som jag tror är intresserade. De har gått ekonomisk linje på gymnasiet.

Det är svårt att få ersättning för allt arbete man lägger ner på fastigheterna. I så fall måste hyrorna ökas, men det klagas ändå på att dessa är för höga.

C. OMBYGGNAD

Den enda ombyggnad som skett är installation av fjärrvärme 1981. Kostnad: 256 Kkr.

I samband med indragning av fjärrvärme kompletterades med termostatventiler. Fönster har tätats på en del ställen. Byte till 3-glasfönster har skett till viss del.

De enda ombyggnader som övervägts är att installera duschrum i källaren för smålägenheter (rum och kokvrå). Möjligt att detta sker under det närmaste året.

Finansieringen av kommande ombyggnader kommer att ske med lån. Låneutrymme finns.

Tror ej att ombyggnader blir svårare framöver. Sysselsättningsläget bland byggnadsarbetarna tyder på att ombyggnader kommer att underlättas.

D. UNDERHÅLL

Målning och tapetsering av lägenheterna har skett vid behov. Normala tidsintervaller är ej under tio år. Åtgärderna har utförts av anlidade firmor. I vissa fall utför vi själva målning och tapetsering.

Utbyte av spisar och andra vita varor har skett först när de gått sönder.

Stammar har rensats men ej bytts. Fasaderna har inte putsats om. En del av fönsterna målades om senast 1981. Balkongerna är i vissa fall i behov av översyn, men inget har ännu gjorts.

Någon skriftlig plan för underhållet tillämpas inte. När hyresgästerna flyttar går vi igenom lägenheterna. I övrigt säger hyresgästerna till och vi ser efter om det finns behov.

Tror att underhållet är ungefär normalt. Vet inte om det finns önskemål från hyresgästerna om underhåll.

Löpande underhåll och periodiskt lägenhetsunderhåll finansieras genom hyresintäkter. Övrigt periodiskt underhåll måste finansieras genom lån. Hittills har det funnits möjligheter att finansiera erforderliga underhållsåtgärder.

Initiativet till lägenhetsunderhåll har tagits av både ägaren och hyresgäster. Ibland tittar vi på lägenheterna om vi vet att det är dåligt och hyresgästerna inte själva säger till. Hyresgästföreningen har inte haft synpunkter på underhållet såvitt jag vet.

Sker en förnyring bland hyresgästerna kommer det troligen att bli vanligare att dessa tar initiativ till lägenhetsunderhållet. Jag anser att initiativet skall kunna komma från både ägaren och hyresgästerna. De senare skall dock inte kräva mer än som behövs.

För större underhållsåtgärder anlitas utomstående. Ägaren utför målning och tapetsering i vissa fall. Målning och tapetsering är det enda man kan tjäna något på att göra själv. Om någon ändring i ägarens engagemang kommer att ske i framtiden beror på barnens inställning och intresse.

Egentligen skulle jag önska att fastigheterna vore mera tip-top. Kostnaderna har dock begränsat underhållsinsatserna. Det pådrivande är hyresgästernas krav och behov.

Fanns möjligheter att fondera obeskattade medel skulle detta påverka underhållets omfattning positivt.

Har inte tagit del av förslaget till underhållsfonder, men efter vad jag hört verkar det trassligt. Jag tycker att hyresgästerna redan nu kan påverka underhållet i lägenheterna.

E. HYRESGÄSTPÅVERKAN

Hyresgästerna är vänligt inställda och förhållandet till dem är bra. De flesta är äldre och har bott länge i lägenheterna. Många är ensamstående.

Antalet omflyttningar har de senaste åren varit 8-9 per år. Några har flyttat inom fastigheten till större lägenheter. Tidigare bodde hyresgästerna kvar längre, men det finns nu flera lägenheter att välja bland.

Ingen har flyttat på grund av missnöje. Flyttningar har berott på önskemål om större lägenheter eller avslutade studier.

För närvarande finns det i fastigheterna inga hyresgäster med sociala anpassningssvårigheter och inga klagomål förekommer. Tidigare fanns ett par problemfall, som flyttade frivilligt.

Valet av hyresgäster kan påverkas av mig själv. Ibland rekommenderas ny hyresgäst av den som flyttar. Många gånger har de boende rekommenderat.

Tycker inte om bostadsanvisningslagen som inte heller skulle behöva tillämpas. Då vill jag inte vara med. Tror inte heller hyresgästerna önskar denna ordning. Det vore bättre att samla de svårplacerade på ett ställe. Annars förstör de överallt. Man måste tänka på dem som vill ha lugnt och skönt.

Regelbundna kontakter med hyresgästerna förekommer. Står på god fot med dem och känner många mycket väl. Inte så att jag går och hälsar på. Umgås dock med någon familj. Ibland kommer hyresgästerna när det är något fel. Ofast ringer de och säger till.

Kontakterna upplevs positivt. Men det beror också på vilka människor det är.

Jag vet inte på vilket sätt hyresgästernas inflytande skulle öka. Är det inte rätt stort redan?

I mina fastigheter får hyresgästerna komma med sina krav och jag försöker göra vad de önskar. Initiativet till hyresgästinflytande har tagits av både ägaren och hyresgästerna. Oftast har det varit en dialog.

Det har tidigare hänt i enstaka fall att de boende målat och tapetserat i sina lägenheter. För närvarande är det ingen som gör detta.

Erfarenheterna av hyresgästernas egna åtgärder är blandade. I de fall en ny hyresgäst kan acceptera resultatet ser jag positivt på hyresgästernas insatser. I några fall har resultatet inte varit bra, men det har inte vållat några större kostnader eller problem.

Hyresgästerna har endast haft synpunkter på reparationer och installationer. Däremot har inga synpunkter lämnats på utformningen av gårdsmiljön, trappstädning eller ordningsregler.

Hyresgästerna bör kunna komma med sina önskemål. I fråga om förhållanden som påverkar ekonomin får synpunkterna avvägas från fall till fall.

Det enda område där man kan uppnå besparing i samarbete med hyresgästerna är värmen. Äldre människor vill ha varmt och bryr sig ej om att spara. Det vore bättre om var och en betalar vad de förbrukar. Allra bäst vore mätare. Med hänsyn till behovet av att spara bränsle föredrar jag exklusivhyra.

F. SAMVERKAN

Det är idag omöjligt att få tag i bra fastighetsskötare. Förr ansågs det roligt att göra ett bra arbete. Nu hafsar man mera för att tjäna pengar. Samordnad fastighetsskötsel är tänkbar om man hittade någon lämplig person.

Tidigare har olja köpts genom fastighetsägareföreningen. Har aldrig reflekterat på några andra samordnade inköpsmöjligheter.

Fastighetsägareföreningen har fungerat väldigt bra. Har nu ej så stort behov av service. Skulle dock ej vilja sköta hyresförhandlingarna själv.

Informationen om lagar och förordningar är tillräcklig, men ibland hinner jag inte ta del av informationen. Ökad utbildning kan behövas. Har själv gått förvaltarkurs.

G. ÖVRIGA SYNUNKTER

1. Framtida problem och möjligheter

Det har blivit lättare att vara fastighetsägare jämfört med för tio år sedan beroende på att jag nu är mera van.

De största framtida problemen uppkommer om det blir för mycket pålagor. Bostadsanvisningslagen kan bli ett annat stort problem.

Inställningen till privat fastighetsägande kan bli ett ökat problem. Det är helt fel att fastighetsägarna kritiseras. De flesta är hyggliga och försöker göra det bästa av situationen.

Ett annat problem är att kommunala fastighetsbolag har subventioner i motsats till privata fastighetsägare.

Möjligheter att påverka intäkterna finns i någon mån, t ex genom att höja lokalhyror. Hyresnivåerna kan påverkas endast om fastigheterna byggs om helt och hållet.

Kostnaderna kan påverkas genom t ex energibesparande åtgärder.

2. Privat fastighetsägande i framtiden

Vet ej vad privat ägande kommer att innebära i framtiden.

Hoppas och önskar att privata fastighetsägare finns kvar om 20 år. Risker ökar dock för att det blivit svårare. Sannolikt blir fastighetsägarna färre och färre.

3. Samhällets krav

Kraven på fastighetsförvaltningens etik och uppträdandet på marknaden är befogade vid misskötsel.

Förvärvslagen och tvångsförvaltning är befogade när inte något sköts på ett bra sätt.

Fastighetsägarna får dåligt rykte om någon missköter sig. Uteslutning från fastighetsägareföreningen kan vara en riktig åtgärd i sådana fall.

Auktorisation av fastighetsägare kan vara svår att genomföra. En kan vara bra på ett sätt och inte på ett annat. Med en annan kan det vara tvärtom. Det skulle bli för mycket byråkrati.

Intervjuperson C

A. BAKGRUNDSDATA

Äger ett 10-tal fastigheter förvärvade 1969-1980. Fastigheternas byggnadsår: 1934-1947. Ombyggnad har skett av fyra fastigheter. Ägaren svarar själv för den tekniska förvaltningen och delar av fastighetsskötseln. Förvaltningsbolag svarar för den kamerala förvaltningen. Fastighetsskötare finns. Antal lägenheter: ca 200 (samtliga uthyrda). Total lägenhetsyta: ca 10 000 m². Antal lokaler: ca 20 (1 000 m²). Ägarens ålder: 53 år.

B. FASTIGHETSEKONOMI

1. Kalkyler vid förvärven och finansiering

Före köpet av den första fastigheten fick jag hjälp med kalkyler av goda vänner med erfarenhet. Senare har jag också fått hjälp av fastighetsägareföreningen.

Vid förvärven har jag satt in allt tillgängligt eget kapital. Den egna insatsen har i genomsnitt varit ca 10 procent av köpeskillingen. Ytterligare lån har tagits efter förvärven för ombyggnader. Lånemöjligheterna är nu begränsade till energilån.

Hypoteksräntorna har efter första förvärvet fördubblats. Tror också att räntorna kommer att öka i framtiden. Jag har varit nära att sälja på grund av räntehöjningar.

2. Fastighetsförvaltningens överskott

Det ekonomiska resultatet av fastighetsförvaltningen har varit tillfredsställande. Det har gått jämnt upp i deklARATIONEN. Men jag har då själv arbetat 12 timmar per dag. Möjligen har jag köpt för många fastigheter.

Mina förväntningar är att fastigheterna skall ge en dräglig tillvaro och jag tror att det skall gå bra. Har nu gått igenom "eklutent".

Det har varit rätt att investera i fastigheter. Däremot är jag tveksam till fastigheter som investeringsobjekt i framtiden. Marknaden svänger. Arbetskostnaderna är så höga att reparationskostnaderna blir för stora. Har ej möjlighet att göra erforderliga reparationer med nuvarande hyror.

Möjligheterna att öka överskottet hänför sig till energibesparande åtgärder. Jag har redan justerat pannorna och gått igenom brännarna. Sökt lån för fönstertätning och termostatventiler. Tilläggsisolerar nu två fastigheter för ca 400 000:-. Räntekostnaden är ca 12 000:- per år och detta tjänas igen genom oljebesparingar.

Renhållningskostnaderna har kunnat sänkas genom att bli reducerade antalet tunnor per uppgång.

3. Kostnadsredovisningen

Förvaltningsbolaget sköter bokföringen. Får datalista varje kvartal. Revisor hjälper till med deklARATIONEN.

Har försökt följa upp kostnadsutvecklingen, men inte tillräckligt. Bli har jag gjort diagram över vattenkostnaderna för olika år. Kostnaderna har inte jämförts med andra fastighetsägare.

Budgetering har försökt göras i viss mån, men beräkningarna håller inte beroende på räntehöjningar och smyghöjningar av el- och vattenavgifter.

Hjälp med den ekonomiska redovisningen i framtiden kommer liksom nu att lämnas av förvaltningsbolaget och revisorn. I mån av tid gör jag vissa kalkyler själv.

De nya reglerna om begränsningar av avdragsrätten spelar ingen roll för mig.

Hyreshusavgiften är en tråkig kostnad, men jag står ut med den även om den gör en missmodig.

4. Hyressättning

Fastighetsägareföreningen förhandlar med hyresgästföreningen om hyrorna. Jag tar ut de möjliga hyreshöjningarna. Hyrorna i mitt bestånd är dock förhållandevis låga.

Egentligen skall man inte vara nöjd med hyrorna, men man får även se dem ur hyresgästernas synpunkt. Förstår att de tycker det är dyrt. I mina ej ombyggda fastigheter finns det dock äldre hyresgäster, som tycker hyrorna är låga. Ungdomen säger ej så mycket. Det är också en person i veckan som ringer och vill hyra.

Nuvarande system gör att hyressättningen blir enklare. Med den ojämna kostnadsökningen, t ex oljepriserna, kan det dock bli orättvist och slå så snett att man får lämna fastigheterna. Man för ett hasardspel.

Lokalerna är lätta att hyra ut (hyra: 100-120:-/m²).

5. Planer på köp eller försäljning

Har inga akuta planer på köp eller försäljning av fastigheter. Möjligen att byta för att få nyare fastigheter. Har barn, men tänker mest på den egna tryggheten.

Vid en eventuell försäljning skulle det inte vara några problem nu. Beträffande möjligheterna framöver är jag mera tveksam.

Jag har övervägt att sälja till hyresgästerna. Tycker inte det är fel att hyresgästerna får ansvar för den fastighet de bor i. De sköter då huset bättre. Det borde vara någon typ av insatslägenheter överallt. Tror dock inte att hyresgästerna skulle köpa. Det är för många viljor. Många vågor ej satsa själva.

6. Förvaltningen i framtiden

Kommer att fortsätta att utföra förvaltningen som nu, då det fungerar bra.

Hittills har jag inte fått ersättning för den egna arbetsinsatsen. Ser förvaltningen som ett sätt att spara för ålderdomen. Med nuvarande skattetryck måste jag fortsätta att arbeta 12 timmar per dag för att tjäna pengar. Arbetet är också tungt då det är gamla och nergångna hus. Ibland funderar jag på vad jag sysslar med när jag jobbar och ser att hyresgästerna är lediga.

C. OMBYGGNAD

De två äldsta fastigheterna (byggda 1934) byggdes om 1975-1977. Två fastigheter byggda 1947 har byggts om 1982.

I tre av de ombyggda fastigheterna har fjärrvärme installerats. Är väldigt försiktig med fjärrvärme i de övriga fastigheterna. Hittills har fjärrvärme inte varit billigare.

Förhandlar med byggnadsfirma om tilläggsisolering och fönsterbyten. Renoveringarna kommer att fortsätta i den mån jag hinner med och har råd.

Jag tog själv initiativet till ombyggnaderna. Såg kostnadsutvecklingen och ville åtgärda i tid för att undvika att det skulle bli så dyrt för hyresgästerna.

Tiden från det egna initiativet till igångsättningen av ombyggnaderna var minst ett år.

Genom ombyggnaderna har hyrorna nästan fördubblats i berörda fastigheter. Hyran förhandlades fram i efterhand.

Ombyggnaderna blev 30 procent dyrare än beräknat genom att man i planeringsskedet inte accepterade genomgångsrum vid hopslagning av lägenheter. Hyresgästintyg och evakueringar försenade inte ombyggnaderna. Evakueringarna var planerade i god tid och klarades genom egna fastigheter.

Det har nu blivit vanligare att behålla enrumslägenheter. Detta är en fördel för äldre och skolor.

Finansieringen av kommande ombyggnader beräknas ske genom statliga lån och energisparlån.

D. UNDERHÅLL

Målning och tapetsering av lägenheterna har försökt göras med normalt 10-12 års intervaller. Målning och tapetsering utförs vanligtvis av ägaren.

Utbyte av spisar och andra vita varor sker med mer än tio års intervaller. Fastighetsskötaren byter dessa varor. Jag har försökt köpa begagnade spisar, som ofta är mycket bra.

Underhåll av stammar har ej skett med undantag av byten av vissa delar av vattenledningarna. Fasaderna är ej åtgärdade. Samtliga fönster har underhållits i samband med köpen. Balkongerna är förhållandevis bra och har ej behövt åtgärdas.

Skriftlig plan för underhållet tillämpas inte. Renoveringar försöker hinnas med när lägenheterna är tomma i samband med byten av hyresgäster. I övriga fall kommer önskemål från hyresgästerna.

Underhållet är i stort sett normalt. Sämre än normalt är rörsidan. Kranar och avstängningar har rostat fast. Det förebyggande underhållet är bättre än normalt genom fastighetsskötarens insatser.

I nuläget finns önskemål från 5-6 hyresgäster, som vill ha målat och tapetserat. Detta skall också göras. Varje dag kommer önskemål om sådant som gått sönder. I ett fall slängde en hyresgäst lister och mattor för att få reparerat.

Det periodiska lägenhetsunderhållet finansieras genom egen arbetsinsats. Övrigt periodiskt underhåll finansieras genom lån och löpande underhåll genom hyror.

Det är en känslig sats att behöva låna hela tiden för att underhålla husen. Hela tiden ökar lånen. Lånemöjligheterna är inte heller stora, endast energilån och för renoveringar.

Initiativet till lägenhetsunderhållet har tagits av hyresgästerna. I vissa fall, t ex vid målning av fönster, tar ägaren initiativet. Det har också hänt att hyresgästföreningen och hälsovårdsnämnden haft synpunkter. Retar mig på att hyresgästföreningen sänder ut brev till hyresgästerna med begäran om önskemål avseende reparationer. Sedan meddelas detta som krav till fastighetsägaren. Jag blir då avogt inställd, då hyresgästerna lika gärna kunnat meddela mig direkt.

Vid ett tillfälle när jag köpte 90 lägenheter meddelade hyresgästföreningen att den hade 95% av hyresgästerna som medlemmar i detta bestånd och frågade hur reparationerna skulle klaras. I verkligheten fanns det tre medlemmar. Efter en kampanj har antalet medlemmar nu ökat till 15.

Huruvida hyresgästerna kommer att öka sina krav beror på hyreshöjningarna. Sker hyreshöjningar håller de igen.

Jag anser att det skall repareras om det behövs. Jag har dock själv händerna fulla och hinner endast med det akuta.

I huvudsak utför jag allt underhåll själv, dvs reparerar, målar, tapetserar, snickrar, murar. Fastighetsskötaren svarar för rörarbeten. För el- och glasningsarbeten anlitas utomstående.

Underhållet kommer att bli av samma omfattning under de närmaste fem åren som tidigare. Därefter behövs större renoveringar, t ex av stammar, byten av fönster.

Fastigheterna är i ett sådant behov av underhåll att det skulle vara bra om det fanns möjligheter att fondera obeskattade medel för framtida underhåll.

Har tagit del av förslaget till underhållsfonder, som är rent livsfarligt. Kan skapa jobb för målare, men det blir då alldeles för dyrt. Problem uppstår vid lägenhetsbyten om den nytillträddande ej accepterar vad som gjorts. Jag anser att den som betalar räkningen måste bestämma över underhållsåtgärderna.

E. HYRESGÄSTPÅVERKAN

Hyresgästerna är överlag väldigt bra. Många är äldre. Det kommer dock många yngre. Små lägenheter bebos av ensamma pensionärer och yngre. Jag föredrar äldre hyresgäster.

Byter hyresgäster i en lägenhet per månad. Vill ej gärna låta avflyttande rekommendera ny hyresgäst. Tillämpar kölista. Tips från kvarboende hyresgäster förekommer.

Har i genomsnitt mindre än en hyresgäst per hus med sociala anpassningssvårigheter. I en fastighet finns tre. Om det är flera än en per hus blir det kris.

Problemen består i sena hyresbetalningar, fester varje fredag, utslagna rutor. Grannarna vågar eller vill inte ingripa. Äldre är rädda för yngre. I vissa fall får polis tillkallas.

Jag kan välja hyresgäster utom i de ombyggda fastigheterna med statliga lån. Bostadsförmedlingen fungerar dock dåligt. Jag kan själv hyra ut en lägenhet på en vecka. Bostadsförmedlingen behöver två månader. Flera av de anvisade kan jag ej acceptera av ekonomiska skäl.

Bostadsanvisningslagen är väldigt besvärlig. Får man in fler än en hyresgäst med problem händer för mycket. Vem som skall ta hand om dessa personer vet jag inte.

Kontakter med hyresgästerna förekommer regelbundet. I och med att jag är i husen varje dag kan de prata med mig. Hyresgästerna söker också upp mig. Har telefonpassning.

Jag går in i lägenheterna och besiktigar varannat år. Umgås dock inte med någon hyresgäst. Många hyresgäster känner en viss distans, men jag försöker reducera denna. Blir man för intim kan det emellertid leda till synpunkter på om fördelningen av gjorda underhållsinsatser är rättvis.

Jag har ingen glädje av att tjäna mycket och skatta bort det mesta. Reparerar hellre. Hyresgästerna är mina kunder. Att äga fastigheter är som att ha ett företag.

Initiativet till hyresgästinflytandet har tagits av hyresgästerna. Klagomål har framförts på trappstädningen. I en fastighet sköter hyresgästerna städningen. Det är dock lättare att ha en som städar.

Ett fåtal av hyresgästerna målar och tapetserar. Detta sker vid byten av hyresgäster om lägenheterna är i halvbra skick. När hyresgästerna själva reparerar håller jag med färg och tapeter. Om lägenheterna är i dåligt skick utför jag själv målning och tapetsering.

Vissa hyresgäster gör ett mycket bra arbete. Andra målar på ett skrämmande sätt. Ofta tvättar de inte före målningen. Sakkunnig ledning behövs.

Hyresgästerna vill gärna ha reparerat, men om det leder till hyreshöjning tackar de ofta nej och behåller den lägre hyran. Hyresgästerna betraktar mig som miljonär, som borde ha råd utan att öka hyrorna.

Kraven från hyresgästerna kommer att öka. Jag anser också att hyresgästerna skall ha ett visst inflytande. Då de inte har något ekonomiskt ansvar bör de emellertid inte ha bestämmanderätt.

I fråga om gårdsmiljön har jag breddat gångar och planterat buskar. 90 procent tycker att det är fint. En del tycker att det vore bättre att reparera lägenheterna. Hyresgästerna har krav på ordningsregler, t ex synpunkter på tvättstugelistor. Synpunkter på den utvändiga skötseln (fasader) förekommer inte. Jag brukar be om synpunkter på färgvalet vid ommålning, men i regel bestämmer byggnadsnämnden.

Jag anser det vara riktigt att fastighetsägaren ställer krav på hyresgästerna att hålla rent även i sina lägenheter. Det kan annars bli ohyra, som sprids till grannlägenheter. Det är emellertid väldigt svårt för fastighetsägaren att agera och kan endast ske i ytterlighetsfall.

95 procent av hyresgästerna är bra på att spara. Övriga kan inte ens stänga en dörr. Jag håller efter dem och det kan då bli konflikter.

F. SAMVERKAN

När en fastighetsskötare får pension är det av skatteskäl svårt att få honom att fortsätta. En samordnad fastighetsskötsel borde vara möjlig om inte gångavstånden mellan fastigheterna är stora. Likaså borde maskiner kunna delas. Har själv köpt maskiner för 20 000:-. Jag använder maskinerna en gång i veckan.

Köper olja genom förvaltningsbolag. Övriga varor köper jag själv. Har ej undersökt inköpsmöjligheterna genom fastighetsägareföreningen. Tror dock att det är bra med en inköpscentral, som ger möjlighet till högre rabatter.

Fastighetsägareföreningen fungerar bra, men väntar mig tuffare tag mot hyresgästföreningen.

Den information som kommer varje månad läser och begrundar jag. Det ändras dock mycket. Verkar vara så för att få människor att inte stå på fast grund.

Även om jag arbetat länge inom branschen blir jag aldrig färdigutbildad. Är förvånad över hur lite t ex besiktningsmän kan. Det tekniska arbetsutförandet brister också i många fall. Man målar t ex med felaktiga färger.

G. ÖVRIGA SYNPUNKTER

1. Framtida problem och möjligheter

Det är svårare att vara fastighetsägare nu jämfört med för tio år sedan beroende på sämre lönsamhet, lagar och förordningar, medbestämmande. Man ifrågasätter mera. Det gamla hedersbegreppet finns ej längre. Folk bryr sig inte om det som inte är deras.

Hyresgästerna borde betala en summa när de flyttar in. Ränta skulle utgå på beloppet. Vid avflyttning återbetalas beloppet med avdrag för vad de förstört.

De största problemen är räntorna och ökande kostnader för olja, el, vatten, renhållning. För de som lejer hantverkare är också dessa kostnader ett problem.

Har själv inte haft större problem med inställningen till privat fastighetsägande. Konstigt nog är det dock vissa äldre som ser mig som parasit. Detta beror på deras politiska uppfattning. De anser att endast allmännyttan skall finnas.

Jag anser att min förvaltning drivs rationellt. Har tagit hand om den del jag klarar och lämnar bort pappersarbetet. Tycker inte att jag kan delegera mera. Hyresgästsidan måste jag sköta själv för att ha grepp om den.

Har funderat på egen dator. Då ökar emellertid den egna belastningen och ansvaret faller på mig att det blir rätt. Möjligen skaffas en dator som komplement för att kontrollera. Kan ej lita helt på andra.

2. Privat fastighetsägande i framtiden

Det kommer alltid att finnas människor som vill satsa på fastigheter under förutsättning att de får en viss avkastning. Under de närmaste 20 åren kommer dock antalet privata fastighetsägare att minska betydligt. De som har en fastighet har inga större bekymmer. Jag tror också att den yngre generationen tar vid. Större fastighetsbestånd övergår till bolagsform.

3. Samhällets krav

Kraven på fastighetsförvaltningen och uppträdandet på marknaden är befogade i de fall ägaren inte är anträffbar eller inte har goda relationer med hyresgästerna.

Förvärvslagen är riktig. Den som förvaltar en fastighet skall ha viss kännedom om sitt hus.

Tvångsförvaltning är befogad vid ren vanskötsel. Men detta kan också bero på ekonomin.

Vid missbruk bör fastighetsägareföreningen först varna vederbörande. Uteslutning är en drastisk åtgärd men kan vara nödvändig. Svartlistningar är på gott och ont. I ett fall hade en svartlistad en bra fastighet, som måste säljas på grund av en hyresgästs klagomål.

Viss kompetens bör krävas av fastighetsägaren. Auktorisation kan dock vara att gå för långt.

UTVECKLINGALTERNATIV A FÖR FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN OM 10 ÅR

Branschstruktur m m

Bostadsmarknaden uppvisar en splittrad bild. Det finns såväl bristområden som områden med överskott på lägenheter. Flera allmännyttiga företag har upplösts. Deras fastighetsbestånd har övertagits av hyresgästerna via bostadsrättsföreningar men också av privata hyresfastighetsägare.

Andelen bostadsrätter växer genom omvandling av allmännyttiga fastigheter och i samband med ombyggnad av privata hyresfastigheter. Den privata sektorn är dock i stort sett intakt och andelen små förvaltare ökar.

Samverkansformer finns utvecklade för lokalt samordnad fastighetsskötsel samt i fråga om t ex värmecentraler och utnyttjande av solenergi.

Ombyggnad och underhåll

Kapitalkostnaderna efter ombyggnader är så höga att ombyggnaderna endast kan ske successivt (etappvis och utspridda i tiden) eller med subventioner. Hyresgästerna betalar också viss utrustning, t ex spisar och kylskåp, i lägenheterna. Samtidigt ställs ökade krav på standard i samband med hyreshöjningarna.

Möjligheter har skapats för att fondera obeskattade medel för framtida underhåll, men problem finns då arbetskostnaderna för reparationer har ökat snabbare än inflationen. Ågarnas befogenheter har inskränkts men samtidigt har möjligheter skapats att få ersättning för egna arbetsinsatser i fastigheterna.

Det är också vanligt att hyresgästerna utför reparations- och förbättringsåtgärder i fastigheterna. Väl utförda åtgärder premieras genom t ex lägre hyra.

Underhållsfondsutredningens förslag har genomförts med rätt för hyresgästerna att själva bestämma om och när underhållsåtgärder skall ske i deras lägenheter. I varje fastighet finns en förtroendevald hyresgäst eller kommitté som skall godkänna, föreslå eller upphandla underhålls- och förbättringsåtgärder i övrigt i fastigheten.

Hyressättning

Samhällets stöd har koncentrerats till boendegrupper med låg bostadsstandard och hyresförhandlingarna med hyresgästföreningarna baseras på kostnadsbundna hyror med ersättning för faktiska drift- och underhållskostnader samt kostnader för eget och främmande kapital.

Hyresgästinflytande

Boendeinflytandet har utvecklats för hyresgästerna i privata hyreshus. Det innebär bl a att de boende har förhandsrätt att välja nya hyresgäster i fastigheten.

UTVECKLINGALTERNATIV B FÖR FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN OM 10 ÅR

Branschstruktur m m

Bristen på bostäder har upphört och allmännyttans andel av beståndet har ökat. Av det privata fastighetsbeståndet ägs en ökande andel av fastighetsbolag, byggnadsföretag och andra större fastighetsägare.

Vid försäljning av privatägda fastigheter har allmännyttan och rikskooperationen förköpsrätt.

Genomsnittsåldern bland privata fastighetsägare har minskat och deras kapitalstyrka ökat då lagstiftning införts om minimiandel eget kapital vid förvärv. Ett villkor för ägande är att en viss kontoplan och minimiredovisning tillämpas för att möjliggöra insyn från samhället och hyresgästorganisationen. Dessutom har kommunerna byggt ut fjärrvärmesystemen och ställer av ekonomiska skäl krav på tvåanslutning.

Ombyggnad och underhåll

Kapitalkostnaderna är så höga att endast större och kapitalstarka fastighetsägare har råd med ombyggnader.

Ombyggnader finansieras enligt nuvarande förutsättningar och subventioneras för att bli upprätthålla sysselsättningen bland byggnadsarbetarna.

Privata fastighetsägare är ålagda att tillämpa samma underhållsinsatser som allmännyttan samtidigt som hyresgästföreningarna kan kräva att en viss plan för periodiskt underhåll skall tillämpas.

Hyresgästerna utför endast i undantagsfall reparations- och förbättringsåtgärder och underhållsåtgärder måste utföras av särskilt licensierade hantverkare.

Hyressättning

Varje hushåll har bli genom generella subventioner ekonomiska möjligheter att betala för en önskvärd standard i fråga om utrustning, utrymme och yttre miljö. Boendekostnaderna har genom styrning av finansieringen och beskattningen utjämnats mellan olika hushåll, besittningsformer och bostäder av olika ålder.

Hyressättningen baseras på bruksvärdesystemet men är differentierad med beaktande av fastigheternas läge och standard.

Hyresgästinflytande

Bostadsanvisningslagen tillämpas för alla flerbostadshus. De boende har genom branschavtal getts rätt till medverkan i förvaltningsarbetet. Det är dock få - 10 % - som utnyttjar möjligheten att sänka sin hyra.

BILAGA 5

BEDÖMNINGAR AV SANNOLIKHETEN FÖR OCH ÖNSKVÄRDHETEN AV OLIKA
UTVECKLINGSLTERNATIV FÖR FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN OM 10 ÅR

Utvecklingsalternativ	Antal fastighetsägare som anser att utvecklingsalternativet är				
	Tro- ligt	Möj- ligt	Osanno- likt	Önsk- värt för privata fast.äg.	Ej önsk- värt för privata fast.äg
A. Branschstruktur m m					
1. Bristen på bostäder har upphört	4	8	1	2	11
2. Allmännyttans andel av bostadsbeståndet har ökat	5	7	3	-	14
3. Vid försäljning av privatägda fastigheter har allmännyttan och rikskooperationen förköpsrätt	2	8	5	-	15
4. Flera allmännyttiga företag har upplösts och deras bestånd har övertagits av hyresgästerna eller privata fastighetsägare	3	5	7	13	2
5. Av det privata fastighetsbeståndet ägs en ökande andel av fastighetsbolag, byggnadsföretag och andra större fastighetsägare	13	2	-	7	8
6. I genomsnitt förvaltas färre fastigheter än nu av varje fastighetsägare	6	2	7	5	7
7. Genomsnittsåldern bland privata fastighetsägare har minskat	8	4	3	10	1
8. Samtliga organiserade fastighetsägare skall vara auktoriserade	4	3	7	5	8
9. Samverkansformer har utvecklats för lokalt samordnad fastighetsskötsel	5	8	2	10	3
B. Ombyggnader					
1. Kapitalkostnaderna efter ombyggnad är så höga att ombyggnaderna endast kan ske successivt (etappvis och utspridda i tiden) eller med subventioner	10	2	2	-	13
2. Ombyggnader finansieras enligt nuvarande förutsättningar	8	6	1	9	4

Utvecklingsalternativ	Antal fastighetsägare som anser att utvecklingsalternativet är				
	Tro- ligt	Möj- ligt	Osanno- likt	Önsk- värt för privata fast.äg.	Ej önsk- värt för privata fast.äg
B. Ombyggnader					
3. Svårigheter att finansiera ombyggnader föreligger	6	4	3	1	11
4. Ombyggnadernas omfattning begränsas beroende på hyresgästernas omvårdnad eller ändrade standardkrav till följd av hyreshöjningar	3	9	2	4	8
5. Ombyggnader subventioneras för att bl a upprätthålla sysselsättningen bland byggnadsarbetarna	7	7	1	12	1
6. Genomförandet av ombyggnader har blivit mer komplicerat och krångligt (ökad byråkratisering)	6	7	2	-	14
7. Hyresgästerna betalar viss utrustning (t ex spisar, kylskåp) i lägenheterna	2	4	9	7	6
C. Underhåll					
1. Privata fastighetsägare är ålagda att tillämpa samma underhållsintervaller som allmännyttan	8	6	1	5	9
2. Avdragsrätten är begränsad för reparationskostnader, som har finansierats med statligt lånestöd liksom vid egen finansiering	6	5	4	-	14
3. Möjligheter har skapats för att fondera obeskattade medel för framtida underhåll	6	6	3	14	-
4. Arbetskostnaderna för reparationer och underhåll har ökat snabbare än inflationen	9	4	2	-	15
5. Ägarna har möjligheter att få ersättning för egna arbetsinsatser i fastigheterna	3	4	7	13	1
6. Det är vanligare än nu att hyresgästerna utför reparations- och förbättringsåtgärder	3	8	4	4	8
7. Hyresgästerna utför endast i undantagsfall reparations- och förbättringsåtgärder	3	9	3	4	8

Utvecklingsalternativ	Antal fastighetsägare som anser att utvecklingsalternativet är				
	Tro- ligt	Möj- ligt	Osanno- likt	Önsk- värt för privata fast.äg.	Ej önsk- värt för privata fast.äg
C. Underhåll					
8. Premiesystem eller vinstdelning tillämpas för hyresgäster avseende väl utförda underhållsinsatser och sparandeåtgärder	3	7	5	5	9
9. Underhållsfondsutredningens förslag har genomförts med rätt för hyresgästerna att själva bestämma om och när underhållsåtgärder skall ske i deras lägenheter	4	6	5	-	15
10. Hyresgästföreningarna kan kräva att en viss plan för periodiskt underhåll tillämpas	8	5	2	5	10
11. Underhållsåtgärder måste utföras av särskilt licensierade hantverkare	3	1	11	3	11
D. Fastighetsekonomi					
1. Subventionerna till privata fastighetsägare har minskat, men ökat till allmännyttan	8	7	-	2	13
2. De subventioner som samhället betalar för nybyggda och nyare bostäder skall återbetalas under bostädernas livslängd	4	6	4	2	11
3. Finansieringssystemet motverkar den förmögenhetsfördelning till förmån för fastighetsägare som uppstår genom inflationen	3	8	3	1	11
4. Schablontaxering av hyresfastigheter i likhet med bostadsrättsföreningar	-	6	7	1	12
5. Hyreshusavgiften har ökat successivt till tio procent av taxeringsvärdet och utgår på samtliga flerbostadshus uppförda före 1968	4	2	9	-	15
6. Den egna kapitalinsatsen vid fastighetsköp är för privata fastighetsägare minimerad till 30% av taxeringsvärdet	3	1	11	1	13
7. Reala lån (realränta 3% på lånesumman som uppräknas med inflationstakten) tillämpas	1	5	8	3	11

Utvecklingsalternativ	Antal fastighetsägare som anser att utvecklingsalternativet är				
	Tro- ligt	Möj- ligt	Osanno- likt	Önsk- värt för privata fast.äg.	Ej önsk- värt för privata fast.äg.
D. <u>Fastighetsekonomi</u>					
8. De kommunala avgifterna ökar mer än hyresintäkterna	6	5	4	-	15
9. Kommunerna har byggt ut fjärrvärme-systemen och ställer krav på tvångsanslutning för energibesparing	9	6	-	1	13
10. Samhället och hyresgästföreningarna rekommenderar tillämpning av branschkontoplaner	2	7	5	2	12
11. Krav på minimiredovisning för att möjliggöra insyn från samhället och hyresgästorganisationen	4	7	3	1	12
12. Användningen av minidatorer är vanligt förekommande i fastighetsförvaltningen med möjligheter att utnyttja centrala dataterminaler hos fastighetsägareföreningarna	9	4	2	11	2
E. <u>Hyressättning</u>					
1. Varje hushåll har bl a genom generella subventioner ekonomiska möjligheter att betala för en önskvärd standard i fråga om utrustning, utrymme och yttre miljö	1	5	8	7	6
2. Boendekostnaderna har genom styrning av finansieringen och beskattningen utjämnats mellan olika hushåll, boplatstyper och bostäder av olika ålder	6	4	3	3	8
3. Samhällets stöd har koncentrerats till de boendegrupper som har låg boendestandard	3	8	4	6	6
4. Hyressättningen baseras på bruksvärdesystemet, men är differentierad med beaktande av fastigheternas läge och standard	10	5	-	13	-
5. Hyresförhandlingarna med hyresgästföreningarna baseras på kostnadsbundna hyror med ersättning för faktiska drift- och underhållskostnader samt kostnader för eget och främmande kapital	2	4	9	5	8

Utvecklingsalternativ	Antal fastighetsägare som anser att utvecklingsalternativet är				
	Tro- ligt	Möj- ligt	Osanno- likt	Önsk- värt för privata fast.äg.	Ej önsk- värt för privata fast.äg
E. Hyressättning					
6. Hyreshöjningarna har varit lägre än utvecklingen av fastighetsförvaltningens kostnader	7	5	3	-	13
7. Hyressubventionerna till hyresgäster i allmännyttiga fastigheter har ökats	6	7	2	1	12
F. Hyresgästinflytande					
1. Boendeflytandet har utvecklats för hyresgästerna i privata hyreshus	6	9	-	3	12
2. I varje fastighet skall finnas en förtroendevald hyresgäst eller kommitté som skall godkänna, föreslå eller upphandla underhålls- och förbättringsåtgärder i fastigheten	2	5	8	3	12
3. De boende har förhandsrätt att välja nya hyresgäster i fastigheten	2	5	8	4	11
4. Bostadsanvisningslagen tillämpas för alla flerbostadshus	5	5	5	1	14
5. De boende har genom branschavtal getts rätt till medverkan i förvaltningsarbetet	1	5	9	-	15
6. Hyresgästerna bildar bostadsrättsföreningar och köper den fastighet där de bor	2	11	1	5	7

BEDÖMNINGAR AV KONSEKVENSERNA AV OLIKA UTVECKLINGSLTERNATIV FÖR
FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN OM 10 ÅR

Utvecklingsalternativ	Utvecklingsalternativets konsekvenser för					
	Små privata fastighetsägare (max 50 lägenheter)			Större privata fastighetsägare (max 500 lägenheter)		
	Gynnar	Missgynnar	Ingen betyd.	Gynnar	Missgynnar	Ingen betyd.
A. Branschstruktur m m						
1. Bristen på bostäder har upphört	1	9	2	-	9	1
2. Allmännyttans andel av bostadsbeståndet har ökat	1	7	4	1	8	1
3. Vid försäljning av privatägda fastigheter har allmännyttan och rikskooperationen förköpsrätt	-	11	1	-	9	1
4. Flera allmännyttiga företag har upplösts och deras bestånd har övertagits av hyresgästerna eller privata fastighetsägare	8	-	4	8	-	2
5. Av det privata fastighetsbeståndet ägs en ökande andel av fastighetsbolag, byggnadsföretag och andra större fastighetsägare	2	9	1	7	2	1
6. I genomsnitt förvaltas färre fastigheter än nu av varje fastighetsägare	3	5	4	5	-	5
7. Genomsnittsåldern bland privata fastighetsägare har minskat	5	-	7	5	-	5
8. Samtliga organiserade fastighetsägare skall vara auktoriserade	2	7	3	3	2	5
9. Samverkansformer har utvecklats för lokalt samordnad fastighetskötsel	6	2	4	6	1	3
B. Ombyggnader						
1. Kapitalkostnaderna efter ombyggnad är så höga att ombyggnaderna endast kan ske successivt (etappvis och utspridda i tiden) eller med subventioner	-	11	1	1	6	2
2. Ombyggnader finansieras enligt nuvarande förutsättningar	6	3	3	7	-	2

Utvecklingsalternativ	Utvecklingsalternativets konsekvenser för					
	Små privata fastig- hetsägare (max 50 lägenheter)			Större privata fastig- hetsägare (max 500 lägenheter)		
	Gynnar	Miss- gynnar	Ingen betyd.	Gynnar	Miss- gynnar	Ingen betyd.
B. Ombyggnader						
3. Svårigheter att finansiera ombyggnader föreligger	1	11	-	-	9	-
4. Ombyggnadernas omfattning begränsas beroende på hyresgästernas omvårdnad eller ändrade standardkrav till följd av hyreshöjningar	4	5	3	3	5	2
5. Ombyggnader subventioneras för att bl a upprätthålla sysselsättningen bland byggnadsarbetarna	8	-	4	10	-	-
6. Genomförandet av ombyggnader har blivit mer komplicerat och krångligt (ökad byråkratisering)	-	12	-	2	7	1
7. Hyresgästerna betalar viss utrustning (t ex spisar, kylskåp) i lägenheterna	3	3	5	3	3	4
C. Underhåll						
1. Privata fastighetsägare är ålagda att tillämpa samma underhållsintervaller som allmännyttan	5	4	3	4	2	4
2. Avdragsrätten är begränsad för reparationskostnader, som har finansierats med statligt lånestöd liksom vid egen finansiering	-	11	1	-	6	4
3. Möjligheter har skapats för att fondera obeskattade medel för framtida underhåll	11	-	1	9	-	1
4. Arbetskostnaderna för reparationer och underhåll har ökat snabbare än inflationen	-	12	-	-	10	-
5. Ägarna har möjligheter att få ersättning för egna arbetsinsatser i fastigheterna	11	1	-	6	-	4
6. Det är vanligare än nu att hyresgästerna utför reparations- och förbättringsåtgärder	4	2	5	2	2	6
7. Hyresgästerna utför endast i undantagsfall reparations- och förbättringsåtgärder	1	2	9	1	1	8

Utvecklingsalternativ	Utvecklingsalternativets konsekvenser för					
	Små privata fastighetsägare (max 50 lägenheter)			Större privata fastighetsägare (max 500 lägenheter)		
	Gynnar	Missgynnar	Ingen betyd.	Gynnar	Missgynnar	Ingen betyd.

C. Underhåll

8. Premiesystem eller vinstdelning tillämpas för hyresgäster avseende väl utförda underhållsinsatser och sparandeåtgärder	4	5	3	4	4	2
9. Underhållsfondsutredningens förslag har genomförts med rätt för hyresgästerna att själva bestämma om och när underhållsåtgärder skall ske i deras lägenheter	1	11	-	1	9	-
10. Hyresgästföreningarna kan kräva att en viss plan för periodiskt underhåll tillämpas	1	9	2	1	6	3
11. Underhållsåtgärder måste utföras av särskilt licensierade hantverkare	1	9	2	1	7	2

D. Fastighetsekonomi

1. Subventionerna till privata fastighetsägare har minskat, men ökat till allmännyttan	-	12	-	-	9	1
2. De subventioner som samhället betalar för nybyggda och nyare bostäder skall återbetalas under bostädernas livslängd	2	9	-	1	9	-
3. Finansieringssystemet motverkar den förmögenhetsfördelning till förmån för fastighetsägare som uppstår genom inflationen	1	8	1	-	8	1
4. Schablontaxering av hyresfastigheter i likhet med bostadsrättsföreningar	2	5	1	1	4	2
5. Hyreshusavgiften har ökat successivt till tio procent av taxeringsvärdet och utgår på samtliga flerbostadshus uppförda före 1968	-	12	-	-	10	-
6. Den egna kapitalinsatsen vid fastighetsköp är för privata fastighetsägare minimerad till 30% av taxeringsvärdet	-	7	3	2	5	2
7. Reala lån (realränta 3% på lånesumman som uppräknas med inflationstakten) tillämpas	1	9	-	1	8	-

Utvecklingsalternativ	Utvecklingsalternativets konsekvenser för					
	Små privata fastighetsägare (max 50 lägenheter)			Större privata fastighetsägare (max 500 lägenheter)		
	Gynnar	Missgynnar	Ingen betyd.	Gynnar	Missgynnar	Ingen betyd.
D. Fastighetsekonomi						
8. De kommunala avgifterna ökar mer än hyresintäkterna	-	12	-	-	10	-
9. Kommunerna har byggt ut fjärrvärmesystemen och ställer krav på tvångsanslutning för energibesparing	2	10	-	2	7	1
10. Samhället och hyresgästföreningarna rekommenderar tillämpning av branschkontoplaner	2	7	2	2	4	3
11. Krav på minimiredovisning för att möjliggöra insyn från samhället och hyresgästorganisationen	1	11	-	1	8	1
12. Användningen av minidatorer är vanligt förekommande i fastighetsförvaltningen med möjligheter att utnyttja centrala dataterminaler hos fastighetsägareföreningarna	5	2	5	9	1	-
E. Hyressättning						
1. Varje hushåll har bl a genom generella subventioner ekonomiska möjligheter att betala för en önskvärd standard i fråga om utrustning, utrymme och yttre miljö	6	1	4	6	-	4
2. Boendekostnaderna har genom styrning av finansieringen och beskattningen utjämnats mellan olika hushåll, bostadstyper och bostäder av olika ålder	3	4	4	3	4	3
3. Samhällets stöd har koncentrerats till de boendegrupper som har låg boendestandard	4	3	4	5	2	3
4. Hyressättningen baseras på bruksvärdesystemet, men är differentierad med beaktande av fastigheternas läge och standard	9	-	3	7	-	3
5. Hyresförhandlingarna med hyresgästföreningarna baseras på kostnadsbundna hyror med ersättning för faktiska drift- och underhållskostnader samt kostnader för eget och främmande kapital	4	5	2	3	4	3

Utvecklingsalternativ	Utvecklingsalternativets konsekvenser för					
	Små privata fastighetsägare (max 50 lägenheter)			Större privata fastighetsägare (max 500 lägenheter)		
	Gynnar	Missgynnar	Ingen betyd.	Gynnar	Missgynnar	Ingen betyd.
E. Hyressättning						
6. Hyreshöjningarna har varit lägre än utvecklingen av fastighetsförvaltningens kostnader	1	11	-	1	9	-
7. Hyressubventionerna till hyresgäster i allmännyttiga fastigheter har ökat	1	10	-	-	10	-
F. Hyresgästinflytande						
1. Boendeflytandet har utvecklats för hyresgästerna i privata hyreshus	1	8	3	2	7	1
2. I varje fastighet skall finnas en förtroendevald hyresgäst eller kommitté som skall godkänna, föreslå eller upphandla underhålls- och förbättringsåtgärder i fastigheten	2	8	2	1	7	2
3. De boende har förhandsrätt att välja nya hyresgäster i fastigheten	2	10	-	1	7	2
4. Bostadsanvisningslagen tillämpas för alla flerbostadshus	-	12	-	-	10	-
5. De boende har genom branschavtal getts rätt till medverkan i förvaltningsarbetet	-	12	-	-	9	1
6. Hyresgästerna bildar bostadsrättsföreningar och köper den fastighet där de bor	1	6	4	3	2	4

LITTERATUR

Berggren, T, Johansson, L, Näslund, F & Sivertsson, M, 1980, Förvaltning och marknad för privatägda bostadshyresfastigheter. (Institutionen för fastighetsekonomi, Kungl. Tekniska Högskolan.) Examensarbete nr 137, Stockholm.

Carlegrim, E & Skoog, M, 1978. Hyresfastigheter i Sverige. En kartläggning av ägare-, ålders- och storleksstruktur. (Statens råd för byggnadsforskning.) R21:1978. Stockholm.

Forsberg, M & Garph, L, 1982, Likviditet och lönsamhet för enskilt ägda bostadshyresfastigheter i Örebro 1970-1980. (Institutionen för fastighetsekonomi, Kungl. Tekniska Högskolan.) Examensarbete nr 158. Stockholm.

Gärdborn, I, 1981, Bostadsförvaltningens utvecklingsproblem. (Statens råd för byggnadsforskning.) T2:1981. Stockholm.

Hyresfastigheter - utvecklingsprogram för enskilt ägande och förvaltning, 1982. (Sveriges Fastighetsägareförbund.) Stockholm.

Hyresgästinflytande på målning och tapetsering. Delbetänkande av underhållsfondsutredningen. (Bostadsdepartementet.) SOU 1981:47. Stockholm.

Johansson, B, 1981, Fastighetsskötare i enskild förvaltning. Pilotstudie i Eskilstuna. (Statens råd för byggnadsforskning.) R141:1981. Stockholm.

Kort redogörelse för svensk bostadspolitik, 1981. (Bostadsstyrelsen.) Stockholm.

Lundström, S, 1981, Fastighetsbeskattning. (Institutionen för fastighetsekonomi, Kungl. Tekniska Högskolan.) Stockholm./Kompendium./

Lundström, S, 1982, Beskattning och fastighetsunderhåll - en analys av beskattningssystemets inverkan på fastighetsunderhållet i den enskilda sektorn. (Kungl. Tekniska Högskolan.) Stockholm. /Stencil./

Myrsten, K, 1979, Förvaltning av fastigheter i enskild ägo. En förstudie. (Statens råd för byggnadsforskning.) Stockholm.

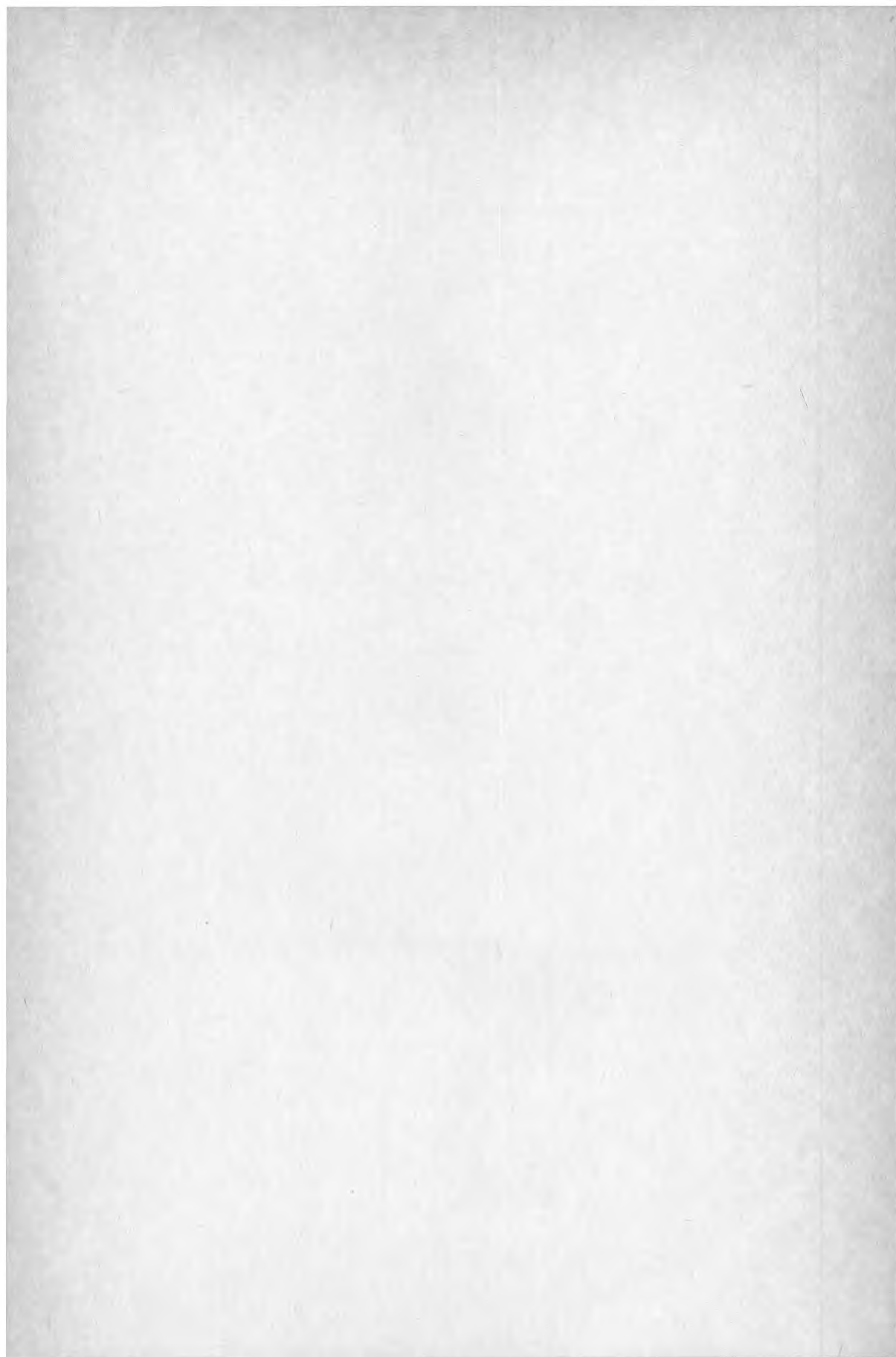
Persson, E, 1980, Kreditmarknad och fastighetsfinansiering. (Institutionen för fastighetsekonomi, Kungl. Tekniska Högskolan.) Stockholm./Kompendium./

Söderström, Å & Tegnander, C, 1981, Boinflytande teori och praktik. (Riksbyggens förvaltningsprojekt.) Stockholm.

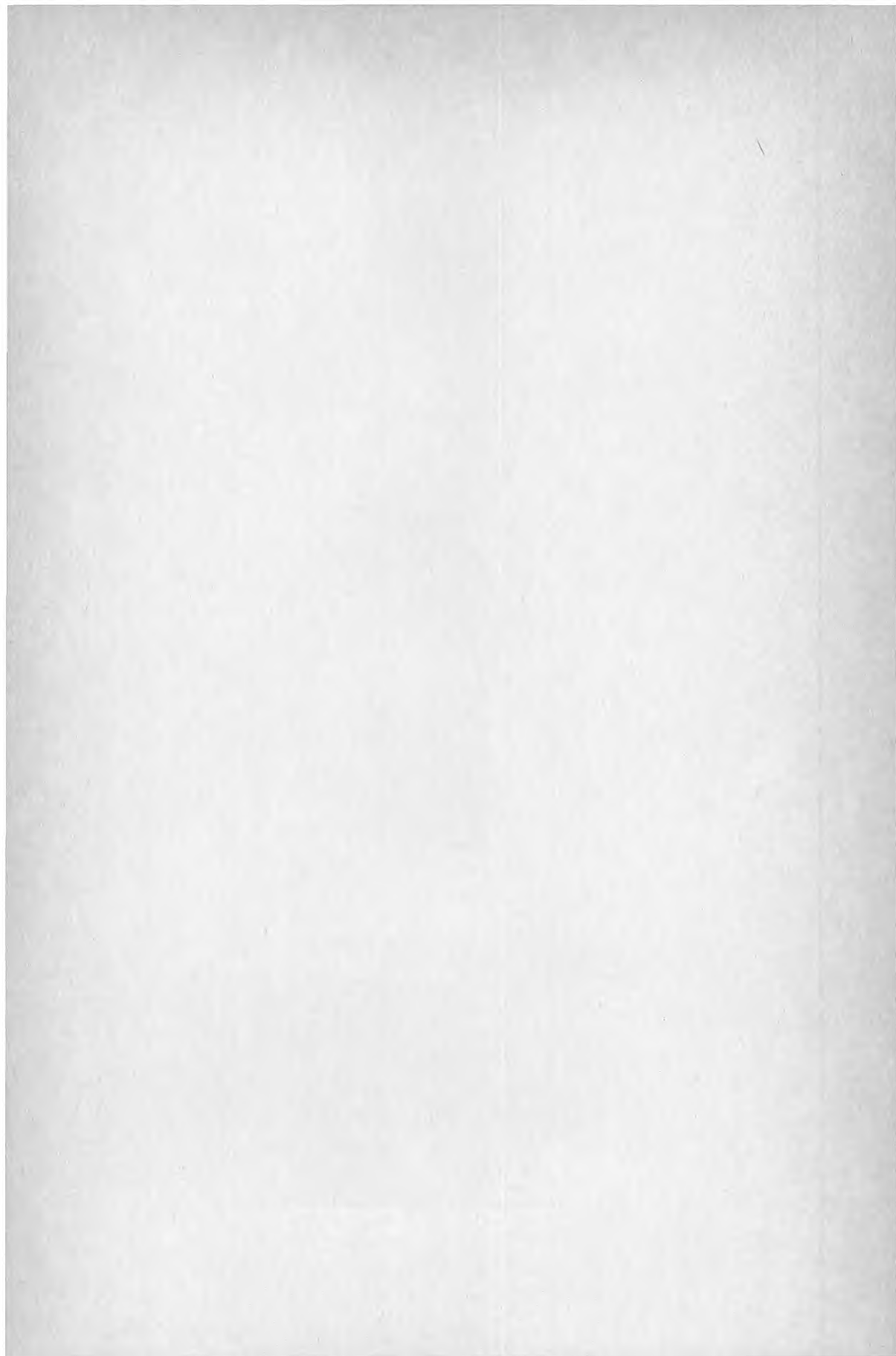
Westman, I, 1981, Privatägda flerbostadshus. En kartläggning. (Statens råd för byggnadsforskning.) R68:1981. Stockholm.

Översyn av bostadspolitiken. (Bostadsdepartementet.) Dir. 1982:94. Stockholm.









**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag
811762-6 från Statens råd för byggnadsforskning
till Sveriges Fastighetsägareförbund, Stockholm.**

R127: 1983

ISBN 91-540-4032-9

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6700827

**Abonnemangsgrupp:
T. Fastighetsförvaltning**

**Distribution:
Svensk Byggtjänst, Box 7853
103 99 Stockholm**

Cirka pris: 40 kr exkl moms